


CONVENI SECTOR C

Sant Andreu de Llavanes, 13 de gener de 2010.

REUNITS:



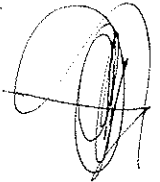
D'una part, el senyor Bernat Graupera i Fàbregas, amb D.N.I. 38821377-E, amb domicili a la Plaça de la Vila, número 1, 08392 de Sant Andreu de Llavanes.



De l'altra, el Sr. Lluís Marsà Garcia, amb D.N.I. 37634128-X, amb domicili al Passeig Manel Girona, número 62, de Barcelona.


De l'altra, el Sr. Ernest Oliver Navarra, amb D.N.I. núm. 37287744-Y, amb domicili al carrer Bruc, número 72-74, 3ª, de Barcelona.

De l'altra, la Sra. Dolors Graupera Parra, amb DNI 38751460-W, amb domicili al carrer Joaquim Matas, número 71-73, de Sant Andreu de Llavanes.



I de l'altra, Àngel Perales Graupera, major d'edat, DNI 77602137-E, amb domicili al carrer Marquès de Barberà número 26, esc. B entresol de Vilassar de Dalt, i en Joaquim Perales Graupera, DNI 77602136-K, amb domicili al carrer Mèxic, número 53, de Mataró.

INTERVENEN:




El senyor Bernat Graupera i Fàbregas, com a Alcalde-President de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavanes, CIF P 0819600H, amb domicili a la Plaça de la Vila, número 1, 08392 de Sant Andreu de Llavanes.

El senyor Lluís Marsà Garcia, en representació de la mercantil TRES TORRES S.A., promotora del PERI del sector C, amb CIF núm. A-08371577, domiciliada a Barcelona, Passeig Manel Girona núm. 62, en la seva qualitat d'Administrador solidari de dita societat, càrrec que assegura vigent.



I en representació de la JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PERI SECTOR C, en la seva condició de President de la mateixa.

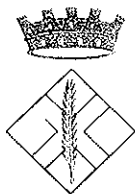
El Sr. Ernest Oliver Navarra, en representació de la mercantil MENSIDEL, S.L. amb seu social al carrer Bruc, núm 72-74, 3ª, de Barcelona, i NIF núm. B-63031827.



La Sra. Dolors Graupera Parra, en representació de la mercantil GAB 2006 S.L., amb CIF B-64197742, domiciliada a Sant Andreu de Llavanes, carrer de l'Església núm. 73, en la seva qualitat d'Administradora de dita societat, càrrec que assegura vigent.

I els germans Perales Graupera, en el seu respectiu nom i interès propi.

Amb reconeixement mutu de la capacitat legal per formalitzar aquest conveni.



MANIFESTEN:

1.- Que en data 24 de novembre de 1989 el Ple de l'Ajuntament va aprovar definitivament el Projecte de Compensació del PERI del Sector C de Sant Andreu de Llavaneres. El referit projecte va ser inscrit al Registre de la Propietat de Mataró, en data 30 d'abril de 1999.

2.- Que les persones que subscriuen el present conveni són els actuals titulars registrals de diverses finques adjudicades en referit Projecte de Compensació, d'acord amb el que s'indica al plànol que s'adjunta com a document annex núm. 1 del present conveni.

3.- Ara bé, com a conseqüència de les mancances i defectes derivats del PERI del Sector C i del propi projecte de compensació – i que han originat diversos conflictes de drets i interessos entre els propietaris sotassignants – no s'ha pogut culminar el desenvolupament urbanístic de dits terrenys.

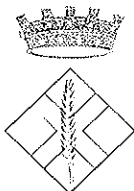
3.1.- Concretament, els senyors GRAUPERA BONAMUSA i GRAUPERA PARRA (actualment GAB 2006, S.L.), van interposar un recurs contenciós administratiu contra el projecte de reparcel·lació pels motius que seguidament s'exposen (recurs ordinari 449/02 de la Secció 3a de la Sala Contenciosa Administrativa del TSJC, el qual va ser arxivat d'acord amb Provisió dictada per dita Sala en data 11 de juny de 2007):

- La finca inicial núm. **VI** aportada pel Sr. ANDREU GRAUPERA BONAMUSA (avui GAB 2006, S.L.) – on s'ubica un negoci de venda i magatzem de material per a la construcció, així com una masia al servei de dita activitat – representava una participació teòrica inicial del 13,96% (6.747 m² sobre 48.278 m² = 13,97%) en els beneficis i càrregues del PERI. A canvi de l'aportació de dita finca, el Projecte aprovat definitivament va adjudicar al Sr. GRAUPERA BONAMUSA dues parcel·les, ubicades en illes separades: la parcel·la **6I** (de superfície 2.474,11 m², qualificada d'ús residencial, amb una quota de participació del 12%; i la parcel·la **6E** (de superfície 403,80 m²) qualificada d'equipament privat, amb una quota de participació del 1,96%.


Aquesta adjudicació va representar un 8,91% del total sòl edificable de la unitat reparcel·lable i el Projecte de Compensació va justificar aquest defecte d'adjudicació assenyalant que l'illa d'ús residencial (illa inferior en la cantonada Nord-est del sector), on s'ubica la parcel·la adjudicada 6I, entre d'altres, té assignada en el PERI una ocupació en planta del 63,6%, superior per tant a l'ocupació en planta de les restants illes edificables (que és del 40%, excepte en el cas de les parcel·les "R" que només tenien el 25%) i que aquest paràmetre edificatori de major ocupació en planta equival a un major aprofitament. Aquest extrem entenen els afectats que no és cert en la pràctica, donat que els altres paràmetres edificatoris (com ara la façana mínima per parcel·la) impedeixen construir habitatges amb criteris racionals i de mercat.

El referit Projecte de Compensació tampoc contempla ni valora les indemnitzacions per l'activitat econòmica existent en la finca inicial núm. **VI**, ni per l'eliminació de la Masia construïda en dita finca.

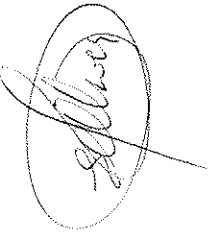
- D'altra banda, hi ha propietaris del sector que reben un tractament singular en l'equidistribució de beneficis i càrregues, ja que no fan cap cessió ni participen en les càrregues d'urbanització, malgrat conservar els seus terrenys inicials i rebre la corresponent edificabilitat.



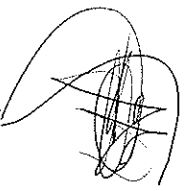
AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES



3.2.- Per altra banda, els terrenys que conformen la finca resultant 3R del Projecte de Reparcel·lació, amb una superfície de 2.134 m² sòl i un sostre teòric de 1.472,02 m² (25% d'ocupació) propietat actualment de la societat MENSIDEL, S.L., en tant que confrontant amb la Masia "Cal Casals" (també propietat de MENSIDEL) que el planejament ordena protegir, presenta problemes per a ser edificada d'acord amb les determinacions del PERI i del Projecte de Reparcel·lació, per raons paisatgístiques, d'accés i ambientals. En aquest sentit, és convenient que el sostre previst en aquesta finca es traslladi a un emplaçament més adient, i aquesta passi a conformar un verd privat al servei de la Masia.



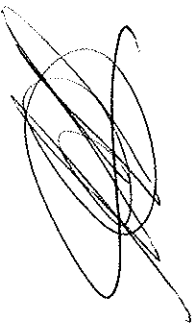
3.3.- El mateix succeeix amb la finca resultant 1-R, propietat de TRES TORRES, S.A., amb una superfície de 1.756 m² i un sostre teòric de 1.332 m², i que tampoc ha pogut ser edificada. Les seves condicions paisatgístiques i ambientals no són compatibles amb la implantació de futures edificacions residencials.




3.4.- La finca resultant 7, adjudicada a Joaquina Graupera (avui germans PERALES GRAUPERA) ubicada en l'illa inferior, de superfície 481 m² (no com per error assenyala el projecte de compensació) i un sostre de 733,37 m², en la que hi ha una construcció, tampoc pot assolir aquest sostre en la pràctica per les mateixes raons que en el cas de la finca 6l.

4.- La Junta de Compensació del PERI del Sector C, va contractar i executar les obres previstes al projecte d'urbanització de dit sector, amb la única excepció de:


- El tram de vial de nova creació anomenat Josep Pla, entre els carrers Mossèn Cinto Verdager i l'Avinguda Can Amat, que travessa horitzontalment el sector en paral·lel al Passeig Joaquim Matas.
- El vial en cul de sac, anomenat Joan Oliver
- La zona verda corresponent a la finca resultant 8



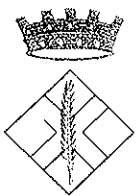
Les obres d'urbanització del PERI del Sector C, amb les excepcions a dalt assenyalades, van ser rebudes per l'Ajuntament en data 18 de setembre de 2003. En l'acta de recepció de dites obres d'urbanització es va garantir el valor de les obres d'urbanització pendents d'execució, mitjançant aval dipositat per TRES TORRES, S.A. per import de 291.235,40 euros.



5.- L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavanes, conscient de les problemàtiques exposades, va intentar intervenir entre les parts, acordant-se la suspensió del procés contenciós administratiu interposat pels Srs. Graupera Bonamusa i Graupera Parra (actualment GAB 2006 S.L.) i arribant-se a una solució urbanística, que va culminar amb la signatura d'un conveni entre totes les parts en conflicte, en data 5 de març de 2007, el qual preveia una nova ordenació urbanística de dits terrenys, que s'adaptava als criteris del nou POUM de Llavanes aprovat provisionalment.



6.- Atès el canvi de govern municipal que es va produir en data 6 de juliol de 2007 i havent reconsiderat algunes propostes puntuals respecte al POUM aprovat provisionalment en data 5 de març de 2007, l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavanes està introduint alguns ajustos i modificacions no substancials en l'esmentat document, el qual serà sotmès a una nova aprovació provisional pel Ple municipal. Entre aquestes modificacions, i atès que les estipulacions contingudes en el conveni signat en data 5 de març de 2007 tampoc va aconseguir desencallar el procés urbanístic de les finques de referència, és d'interès de totes les parts que el POUM que s'aprovi provisionalment i definitivament reculli una nova ordenació dels terrenys que permeti culminar el desenvolupament urbanístic del sector. Així mateix, aques-



AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

ta nova ordenació garanteix la preservació de la masia Graupera, tal i com determina l'informe emès per la Direcció General del Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya, durant el tràmit d'informació pública del POUM.

7.- Així doncs, d'acord amb antecedents exposats i amb l'objectiu d'harmonitzar interessos públics i privats, totes les parts subscriuen el present conveni urbanístic, el qual es regirà pels següents:

PACTES

Primer.- Les parts que subscriuen el present conveni, acorden de mutu acord deixar sense efecte el conveni signat en data 5 de març de 2007, el qual queda íntegrament substituït pel present conveni.

Segon.- L'AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES, GAB 2006, S.L., ELS GERMANS PERALES GRAUPERA, TRES TORRES S.A, I MENSIDEL, S.L., acorden que el document del POUM que es sotmeti a una nova aprovació provisional delimitarà un polígon d'actuació discontinu en sòl urbà no consolidat, que inclourà les finques propietat dels sotasignats, d'acord amb el plànol que s'adjunta com a document annex núm. 1 del present conveni.

Així mateix, el POUM incorporarà una fitxa normativa del referit polígon d'actuació, amb els paràmetres que s'assenyalen a continuació:

1. Àmbit:

Inclou aquella part de sòl que, tot formant part de l'anomenat sector C (amb Pla especial de reforma interior aprovat el 5 d'abril de 1982) encara no ha estat desenvolupada. Aquest polígon discontinu, d'una superfície total de 16.777,29 m², està format per tres subàmbits:

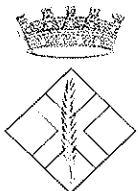
1.a: El conjunt de les dues illes i el tram del carrer Josep Pla delimitat pels carrers Joaquim Matas, Salvador Espriu, avinguda de Ca n'Amat i el vial de vianants que travessa el sector (7.882,39 m²).

1.b. El camí d'accés a la masia de Can Casals, l'àmbit confrontant a la Masia que el PERI definia d'ocupació restringida i l'àmbit que el PERI definia com sistema espais lliures (7.198,76 m²).

1.c. L'àmbit que el PERI definia d'ocupació restringida confrontant a la masia de Can Trias (1.696,14 m²).

2. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- L'edificabilitat màxima del polígon serà de 9.874 m², inclosa l'edificació a conservar (masia de Can Graupera).
- L'edificabilitat màxima destinada a ús residencial serà de 9.292 m².



AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

- c. L'edificabilitat màxima destinada a ús comercial serà de 582 m². Aquest sostre estarà situat a la planta baixa de l'edifici de nova planta que doni front al passeig de Joaquim Matas.
- d. El nombre màxim d'habitatges del polígon serà de 77.
- e. L'alçada màxima dels blocs serà de planta baixa més dues plantes pis més planta àtic. En el cas de l'edifici alineat al passeig de Joaquim Matas, l'alçada serà de planta baixa, més tres plantes pis, més planta àtic. Les plantes àtic de tots els blocs hauran de recular-se 4 metres respecte la façana orientada al passeig Joaquim Matas.
- f. La masia de Can Graupera quedarà inclosa dins del registre de bens protegits. Es permetrà la seva rehabilitació i l'ús de plurihabitatge, amb un màxim de 6 habitatges.
- g. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC

Viari	1.543,77 m ²	9,20%
Espais lliures	6.329,81 m ²	37,73%
TOTAL SISTEMES	7.873,58 m ²	46,93%

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT MÀXIM

Residencial plurifamiliar (clau 3a, 3b)	5.158,10 m ²	30,74%
Residencial plurifamiliar a la masia existent (clau 5d*)	1.180,52 m ²	7,04%
Verd privat protecció masia (clau 5d)	2.565,09 m ²	15,29%
TOTAL SÒL PRIVAT	8.903,71 m ²	53,07%

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2005, la qual podrà ser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o pel seu valor econòmic.

L'ordenació d'aquest polígon d'actuació es concreta en el plànol que s'adjunta com a document annex 2 del present conveni.

3. Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública:

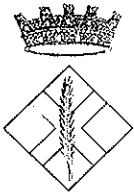
D'acord amb el que preveu l'article 66.4.b) del Decret 30 5/2006, de 18 de juliol, s'eximeix al polígon de fer la reserva de sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública legalment establert atès que, tot i aportar sòls d'ús residencial de nova implantació, la reduïda dimensió de l'actuació faria inviable econòmicament el desenvolupament de l'àmbit. D'altra banda, la manca de reserva d'habitatge de protecció pública en aquest sector, no incideix en les previsions i el repartiment uniforme d'habitatge de protecció en el conjunt del municipi, tal i com ve degudament justificat en la Memòria social d'habitatge del POUM.

4. Condicions de gestió i execució:

4.1. El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, podent tramitar-se una reparcel·lació voluntària, en el cas que hi hagi acord unànim de tots els propietaris.

El projecte de reparcel·lació que es tramiti adjudicarà les parcel·les resultants d'acord amb el que s'estableix en el plànol que forma part del document annex 3 d'aquest conveni.

Les parts acorden acceptar les referides adjudicacions d'aprofitament, sens perjudici de les possibles adaptacions o modificacions que, per raons tècniques o de coherència edificatòria, calgui fer en el moment de redactar-se el projecte de reparcel·lació.



AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

4.2. Pel que fa a les obres d'urbanització que haurà d'assumir el polígon, cal distingir entre:

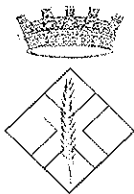
a) Les obres d'urbanització del PERI del Sector C que estan pendents d'execució i que varen ser garantides mitjançant l'aval al qual fa referència l'acta de recepció signada en data 18 de setembre de 2003, i que s'executaran de la següent manera:

- Pel que fa al tram de vial denominat carrer Josep Pla, el mateix s'haurà d'executar d'acord amb el projecte d'urbanització del nou polígon discontinu d'acord amb els drets d'adjudicació del futur projecte de reparcel·lació, que s'especifiquen en l'apartat B) del document annex 3 del present conveni.
- Pel que fa a la urbanització de la zona verda corresponent a la finca resultant núm. 8 del Projecte de Compensació del PERI del Sector C, l'Ajuntament va aprovar el projecte d'urbanització en data 4 d'abril de 2008 i la Junta de Compensació del PERI del sector C, en data 19 de juny de 2008, va acordar adjudicar les obres a CONSTRUCCIONES FEU, S.A. Les parts signants s'obliguen a començar les obres en el termini de 2 mesos des de la notificació als interessats de la publicació en el DOGC de l'acord d'aprovació definitiva del POUM i a finalitzar-les en el termini de 6 mesos des d'aquesta data. Les despeses d'urbanització d'aquesta zona verda, seran assumides pels propietaris del polígon d'acord amb els percentatges que s'especifiquen en l'apartat C.1) del document annex 3 del present conveni
- El vial en "cul de sac" anomenat Joan Oliver que d'acord amb la ordenació prevista en el PERI del Sector C donava accés a la finca de MENSIDEL, S.L., amb la nova ordenació desapareix i passa a integrar una finca privada, motiu pel qual no ha ser objecte d'urbanització.

Un cop aprovat definitivament el POUM amb les determinacions previstes en aquest conveni i executades i informades favorablement pels serveis tècnics municipals les obres d'urbanització de la zona verda pendents, es donaran per complertes totes les obligacions urbanístiques de la Junta de Compensació del PERI del Sector C, i es podrà dissoldre i liquidar la mateixa d'acord amb el procediment legalment establert, retornant l'Ajuntament a TRES TORRES, S.A. l'aval de 291.235,40 euros en el seu dia dipositat per aquesta mateixa entitat, al qual es fa referència en l'expositiu quart d'aquest conveni. Les despeses de constitució i manteniment del referit aval, seran assumides pels propietaris del polígon d'acord amb els percentatges que s'especifiquen a l'apartat C.2) del document annex 3 del present conveni

b) Pel que fa les obres d'urbanització derivades de la nova ordenació proposada en el present conveni, i que serà recollida en el POUM que s'aprovi provisionalment i definitivament, consistents en la urbanització de zona verda situada en l'actual parcel·la 1R, la urbanització de l'ampliació del nou tram del Passeig de Joaquim Matas i la urbanització de la vorera de l'avinguda de Can Amat, seran assumides pels propietaris del polígon discontinu en proporció als seus drets d'adjudicació en el projecte de reparcel·lació que s'aprovi, i que són els que s'especifiquen en l'apartat B del document annex núm. 3 d'aquest conveni.

Tercer.- En cas d'alienació a tercers dels terrenys objecte del present conveni, els sotassignats s'obliguen a notificar als nous adquirents els compromisos adquirits en el present Conveni, així com a condicionar la referida alienació a l'assumpció per part dels nous adquirents dels referits compromisos. A tal efecte, en els actes de formalització de les alienacions s'hauran de consignar els compromisos adquirits mitjançant el present conveni així com la subrogació dels nous adquirents en la posició dels titulars que subscriuen el present conveni.



AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

Quart.- El present conveni urbanístic se sotmetrà a la tramitació dels articles 25 i 26 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i serà efectiu des de la seva signatura la qual es produirà un cop el mateix hagi estat aprovat pel Ple i hagi transcorregut el període d'informació pública legalment establert.

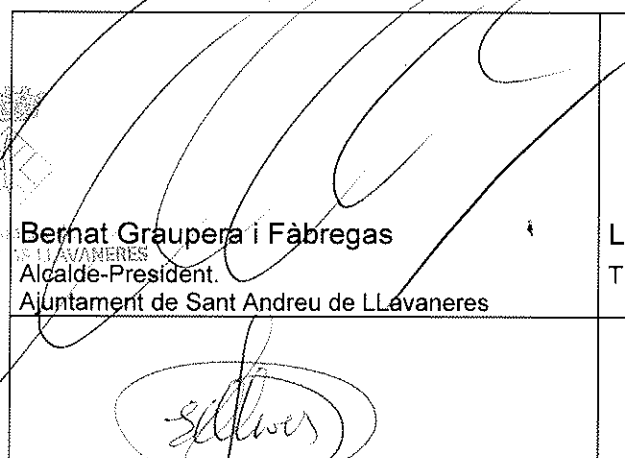



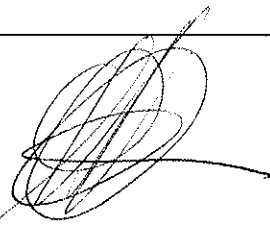
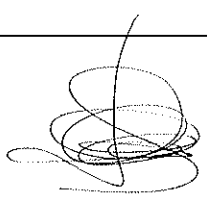
Un cop signat per les parts, el present conveni s'integrarà a la documentació del POUM, actualment en tràmit.

Cinquè.- Les parts s'obliguen a formalitzar els documents necessaris per a fer efectiu tot allò pactat en aquest conveni.

Així mateix l'Ajuntament promourà la inscripció del present conveni urbanístic en el Registre de la Propietat número 4 de Mataró, als efectes de donar-ne publicitat a possibles tercers adquirents.

Sisè.- El present Conveni té naturalesa administrativa i en la seva interpretació i desenvolupament regeix l'ordenament jurídic administratiu, amb expressa submissió de les parts a la jurisdicció contenciosa administrativa.

I perquè consti als efectes oportuns, ambdues parts signen el present per duplicat exemplar i a un sol efecte en el lloc i la data indicats a l'encapçalament.

 Bernat Graupera i Fàbregas Alcalde-President. Ajuntament de Sant Andreu de Llavanes	 Lluís Marsà Garcia TRES TORRES, S.A.
 Ernest Oliver Navarra MENSIDEL, S.L.	 Dolors Graupera Parra GAB 2006, S.L.
 Àngel Perales Graupera	 Joaquim Perales Graupera