



Conveni urbanístic de planejament i gestió urbanística. Resolució de les al·legacions plantejades a l'aprovació inicial del POUM de Figueres per part de Immobiliària La Llar, SA, en el sector Surera Bertran

REUNITS,

D'una part l'Il·lm. Sr. Alcalde President de l'Ajuntament de Figueres, Jordi Masquef Creus, actuant en nom i representació de l'Ajuntament i assistida, en aquest acte, per la Secretària municipal Sra. Alicia Vila Torrent.

De l'altra part el Sr. Óscar Bertrán Rocabert, amb DNI [REDACTED], actuant en nom i representació de l'entitat Immobiliària La Llar, SL, amb NIF B-08153413, segons acredita amb l'escriptura de poders una còpia de la qual s'uneix, com annex 1, aaquest conveni.

MANIFESTEN

1.- El POUM, aprovat inicialment en sessió plenària del 26 de juliol de 2021 delimita en aquest àmbit un polígon d'actuació urbanística, en sòl urbà no consolidat (*PAU R 33, Surera Bertran*), amb una superfície total de 19.395,93 m2, amb una superfície d'aprofitament privat de 4.418.76 m2 assignant-li un sostre, per a usos residencials de 13.315,5 m2, essent la superfície de sistemes a cedir de 14.977,17 m2.

2.- A l'escrit d'al·legacions presentat per l'entitat Immobiliària La Llar, SL al període d'exposició pública del POUM, aprovat inicialment, planteja, a part dels greuges històrics que motivaren els plets, bàsicament que es preveu una reducció substancial o excessiva de l'aprofitament en la delimitació de l'àmbit del polígon, una superfície de cessió de sistemes del 77,22 % i, tot i a pesar de modificar el sistema d'actuació per passar a la modalitat de cooperació, considera l'actuació inviable, encara que la iniciativa i responsabilitat de la transformació del sector passi a ser municipal.

3.-Mantingudes reunions entre la propietat i els serveis tècnics municipals, es va acordar la redacció d'un conveni de col·laboració amb l'entitat Immobiliària La Llar, SL.que va ser aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament de Figueres en data 2 de febrer de 2023.

4.-Aprovat inicialment el conveni urbanístic, l'entitat Immobiliària La Llar, SL presenta escrit al·legacions en el sentit de la supressió de la delimitació d'un PAU que establia un aprofitament per a usos residencials i usos terciaris, i mantenint en aquest àmbit únicament els usos terciaris.

5.- L'interès públic urbanístic es centra en resoldre de manera adequada:



a) la obtenció pública de la zona verda definida des del Pla general de 1983 i quin interès públic es manté atenent a la seva situació, extensió i utilitat pública.

b) establir una ordenació i uns aprofitaments urbanístics privats que resultin adequats als objectius fonamentals del POUM que estableix límits raonables i ponderats respecte del creixement urbanístic previst al planejament vigent i que prové de les previsions del Pla general de 1983.

c) respectar els drets de propietat pel que fa als elements reglats dirigits a reconèixer les situacions dels terrenys o parts d'aquests que han de ser qualificats com a sòl urbà consolidat i mantenint els deures de cessió obligatòria i gratuïta per al sòl urbà no consolidat, objecte de la delimitació polygonal, i sota criteris de proporcionalitat i de viabilitat i sostenibilitat econòmica.

6.- L'interès de la propietat coincideix en assumir i incorporar l'interès públic expressat a l'apartat anterior, i preveure un desenvolupament i uns aprofitaments urbanístics raonables i ponderats en aquests terrenys, d'acord amb la proposta que es concreta en aquest conveni. Ambdues parts coincideixen en la compatibilitat entre les interessos públics i privats en la forma en què es concreta la ordenació urbanística i que es defineix en aquest conveni que lliurement assumeixen les parts.

7.- Atès el contingut d'aquest conveni, de naturalesa urbanística i que afecta la ordenació i la gestió, la competència per a subscriure'l i obligar-se, ha de quedar, necessàriament diferida i condicionada a l'aprovació definitiva del POUM, de manera que les parts reconeixen que, únicament tindrà validesa i efectes si la potestat de planejament que es concreta amb dita provació definitiva i entrada en vigor, s'expressa de manera idèntica a com es prefigura en aquest conveni. Les parts consideren plenament justificat que, atenent a aquesta fase d'elaboració i tramitació del POUM, a les al·legacions presentades i a les objeccions que planteja la solució adoptada amb la delimitació polygonal, amb motiu de l'aprovació inicial del POUM, trobin la solució urbanística òptima a través de la proposta elaborada i acceptada per les parts i que compta amb l'informe favorable dels serveis tècnics i jurídics de l'àrea de Planejament municipal i que s'expressa i concreta en aquest conveni.

Per tot l'anterior, **PACTEN I CONVENEN**

PACTE PRIMER.- La proposta d'ordenació dels terrenys de Immobiliària La Llar, SL és la que es conté al document adjunt denominat "*Proposta alternativa*" i que s'adjunta com a document annex VI, en base a la qual es resol la ordenació que hom considera òptima i que s'incorporarà al document d'aprovació provisional del POUM, i que resol i estima, parcialment, les al·legacions plantejades amb l'escrit d'al·legacions presentat

pel Sr. Óscar Bertrán Rocabert i que dona satisfacció tant als interessos públics municipals com als interessos privats de les parts.

La proposta d'ordenació consisteix en

- a) La delimitació d'uns terrenys que formen part del sòl urbà consolidat i s'exclouen de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística PAU R-33 Surera Bertran. Aquests terrenys es troben en la següent situació:
 - la part de la finca amb façana al carrer Compositor Juncà que es correspon amb el núm. 13 d'aquest i la part de la finca que afronta amb el carrer Dalmau de Creixell i en part amb el carrer Ramon Llull, obtenen la condició de solar i són susceptible d'obtenció de les llicències de parcel·lació i d'edificació, amb una superfície total aproximada de 1.216,40 m² i amb un sostre edificable total màxim de 3.857,60 m² per a usos residencials (clau R3 amb un sòl de 208,40 m² i un sostre de 833,60 m² al carrer Compositor Juncà i amb clau R5a al carrer Dalmau de Creixell amb un sòl per a usos residencials unifamiliars de 1008 m² i un sostre de 3.024 m² amb una densitat total de 34 habitatges).
 - La part de la finca on actualment s'ubica l'antiga Surera amb front al carrer Ramon Llull obtenen la condició de solar i són susceptible d'obtenció de les llicències d'edificació, amb una superfície total aproximada de 5.908,30 m² i amb un sostre edificable total màxim de 5.908,30 m² per a usos residencials col·lectiu o terciari
- b) La resta de terrenys que formen part de la finca, amb l'aprovació definitiva del POUM la propietat en farà donació a favor de l'Ajuntament de Figueres amb les següents superfícies, lliures de càrregues, i d'acord amb el plànol adjunt al present conveni: 7.506,15 m² destinats a zona verda pública (clau SV), 792,00 m² destinats a equipaments públics (clau SE), 1.286,40 m² a sistema viari de caràcter cívic (Clau SXc) i 854,65 m² a sistema viari (clau SX).

PACTE SEGON. Eficàcia i execució condicionada i gradual de les previsions anteriors.

1.- El contingut, la validesa i l'eficàcia d'aquest pacte es supedita a l'entrada en vigor del POUM i que incorpori unes determinacions que siguin coherents amb l'ordenació proposada. S'entendrà que són coherents si quantitativament les variacions en les superfícies o en les edificabilitats resultants no són superiors, unes o altres, al 6%. Els ajustos per mesuraments topogràfics no es computaran com a variacions.

2.- El contingut, la validesa i l'eficàcia d'aquest pacte, es supedita a que l'entrada en vigor del POUM, que incorpori les determinacions anteriors, no s'allargui més enllà de l'1 de març de 2025.

3.- La propietat s'obliga, a partir de la vigència del POUM, que incorpori les determinacions coherents amb la Proposta descrita, a:



- iniciar la segregació de les porcions de les superfícies de 7.506,15 m² destinats a zona verda pública (clau SV), 792,00 m² destinats a equipaments públics (clau SE), 1.286,40 m² a sistema viari de caràcter cívic (Clau SXc) i 854,65 m² a sistema viari (clau SX).

- en el termini màxim de 30 dies hàbils des de la inscripció en el registre de la propietat de la segregació a efectuar la seva *donació pura i simple o cessió gratuïta* a l'Ajuntament de Figueres, que incorporarà al domini públic municipal i destinarà, respectivament, als sistemes esmentats en l'apartat anterior. Les despeses que siguin de la segregació o cessió seran a càrrec de l'Ajuntament. Igualment a càrrec de la Corporació municipal, les obres d'urbanització que calgui executar sobre les espais qualificats de sistemes i no es demanarà cap tipus de contribucions especials ni aportacions pel propietari dels terrenys.

4.- Si, el POUM que conté les determinacions coherents amb la proposta descrita, una vegada publicat, per qualsevol causa, esdevé en el futur nul i per aquesta causa no poden ser desenvolupades, en tot o en part, les previsions dels apartats a) i b) del Pacte primer, fins al límit del període dels 4 anys següents al de la seva entrada en vigor sempre que no hi hagi sentència contrària en aquests termes (en aquest cas s'esperarà a que hi hagi sentència ferma en aquest procediment), les parts es comprometen a instar, de mutu acord, la modificació del planejament continguda a la modificació puntual núm. 12.07 del del PGOU de l'àmbit de la surera Bertran, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió del 28 de gener de 2009 i quina normativa va ser publicada al DOGC de l'11 de març de 2009, als efectes d'incorporar al planejament els aspectes essencials que no s'hagin pogut desenvolupar per causa de la referida nul·litat, dins de l'àmbit temporal dels 4 anys des de l'entrada en vigor del POUM, i continguts a la proposta "*Proposta alternativa*" pel que fa als apartats a) i b) del pacte primer. Únicament en aquest supòsit, d'abast temporal i d'impossibilitat d'execució total o parcial, sobrevinguda, per causa de nul·litat del POUM, s'entendrà que restarà pendent de resoldre de manera expressa, la petició continguda a l'escrit de registrat d'entrada del 24 de gener de 2017, núm. 1889. En conseqüència, restarà interrompuda qualsevol prescripció al efectes de reiniciar la referida petició.

En qualsevol cas no serà objecte de valoració, compensació o d'indemnització la donació pura i simple efectuada en compliment de la obligació que assumeix la propietat descrita a l'apartat 3 del pacte segon, que neix amb la publicació de la normativa del POUM, pel sol fet que incorpori unes determinacions que siguin coherents amb la "*Proposta alternativa*", i sigui quina sigui la vigència posterior del POUM, *sempre i quan s'hagi pogut assolir l'acord als efectes de modificar el PGOU o POUM amb la finalitat d'assolir els aprofitaments previstos en aquest conveni*

PACTE TERCER.- El present conveni de resolució pactada d'al·legacions s'incorporarà en l'expedient de tramitació del POUM.

I en prova de conformitat signen per duplicat exemplar a Figueres.

JORDI MASQUEF
CREUS - DNI
[Redacted]
CAT)

Firmado digitalmente
por JORDI MASQUEF
CREUS - DNI
[Redacted] (TCAT)
Fecha: 2023.07.17
14:27:12 +02'00'

BERTRAN
ROCABERT
OSCAR -
[Redacted]

Digitally signed
by BERTRAN
ROCABERT OSCAR
- [Redacted]
Date: 2023.07.13
15:58:38 +02'00'