

Edicte sobre aprovació conveni urbanístic

El Ple de l'Ajuntament de Viladrau en sessió de data 1 de setembre de 2014 va aprovar el conveni urbanístic i l'informe tècnic que l'acompanya, relatiu a la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Viladrau en l'àmbit de Masmiquel i Casadevall i àrea d'aportació.

Es sotmet l'acord i l'expedient a informació pública per un termini d'un mes a comptar des de l'endemà de l'última publicació d'aquest edicte al BOPG o DOGC a la pàgina web d'aquest Ajuntament i al tauler d'edicte de la Corporació, per tal que qualsevol persona els pugui examinar i formular-hi les al·legacions o reclamacions que consideri oportunes. Si no es formulen al·legacions l'acord esdevindrà definitiu sense necessitat de cap més acord.

L'expedient es pot consultar en hores d'oficina a la Secretaria de la Corporació, C/ Balcells i Morató, 3 de Viladrau i a la pàgina web municipal www.viladrau.cat

Viladrau, 17 de setembre de 2014

L'Alcalde,



Signat: Francesc X. Bellvehi i Busquets

**CONVENI URBANÍSTIC RELATIU A LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES
NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE VILADRAU EN L'ÀMBIT DE
MASMIQUEL I CASADEVALL**

Exp. 98/2014

A Viladrau a 19 de setembre de 2014.

REUNITS

D'una part el Sr. José Busquets Verges amb DNI: 37909954-C, major d'edat, de nacionalitat espanyola com apoderat segons escriptura nº3.954/2005 autoritzada pel Notari Doña Isabel Gabarró Miquel amb data 12 de desembre de 2005, inscrita en el Registre Mercantil, tomo 34201, foli 83, fulla B 45550, inscripció 20ª, de la societat **PROMOTORA VILADRAU, S.L.**, amb CIF B-08350837 domiciliada a Barcelona, Rambla Catalunya, 91-93 9º 4ª, constituïda mitjançant escriptura autoritzada pel Notari Don Enrique Gabarró y Samsó, amb data 12 de novembre de 1973, inscrita al Registre Mercantil amb tomo 2287, foli 121, fulla 23640, llibre 1680, inscripció 1ª.

D'altra part, el Sr. Francesc Xavier Bellvehí i Busquets Alcalde de **L'AJUNTAMENT DE VILADRAU**, actuant en nom i representació de la Corporació Local, i assistit en aquest acte per la Secretaria General de la mateixa la Sra. Teresa Cunillera i Girona.

Les parts es reconeixen mútuament capacitat jurídica bastant per a atorgar el present Conveni, a quin efecte

EXPOSEN

Primer.- Que el Ple de l'Ajuntament de Viladrau, en sessió de data 14 d'abril de 2014, va aprovar inicialment l'expedient de modificació puntual de les normes subsidiàries de planejament de Viladrau, àmbits de Masmiquel i Casadevall i àrea d'aportació, redactat pel Sr. Claparols, arquitecte i la Sra. Puig, enginyera industrial.

Segon.- Que l'anterior expedient ha estat exposat al públic mitjançant edictes al BOP de Girona, al Diari el 9 Nou i al DOGC, així com al tauler d'anuncis de la Corporació, havent-se tramès també notificació als municipis limítrofs, des del 7 de maig al 13 de juny de 2014, sense que s'hagi presentat cap al·legació.

Tercer.- Que s'ha tramès l'expedient als organismes sectorials que determina la legislació vigent, i s'han rebut els informes següents:

- Departament de territori i sostenibilitat de no subjecció a avaluació ambiental
- Informe tècnic en matèria de protecció d'incendis
- Informe Consell Comarcal d'Osona, sobre abocament residus.
- Informe departament de Cultura
- Informe paisatge.
- Informe Institut cartogràfic i geològic de Catalunya

Quart.- Que l'expedient s'ha aprovat provisionalment per l'Ajuntament en sessió de data 28 de juliol de 2014 i està pendent d'aprovació definitiva per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les comarques centrals.

Cinquè.- Una vegada aprovada definitivament la modificació puntual de les NNSS, caldrà aprovar, si s'escau, el projecte de reparcel·lació o declarar la innecessarietat de la mateixa, efectuant-se la cessió de sòl públic que preveu la fitxa del polígon d'Actuació Urbanística i la cessió per aprofitament mig, que suposa un 15% del sector lliure de càrregues d'urbanització.

Sisè.- Atès que es voluntat d'ambdues parts valorar econòmicament la cessió per aprofitament mig, d'acord amb el que preveu l'article 43.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, fixant-se la valoració en dos cents mil euros (200.000,00 €), d'acord amb la valoració efectuada pels serveis tècnics municipals (s'adjunta informe de l'arquitecte municipal), i que serà destinada a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic del sòl.

Per l'anteriorment exposat, les parts subscriuen el present Conveni amb subjecció als següents

P A C T E S

PRIMER.- Promotora Viladrau S.L., propietari únic de l'àmbit de Masmiquel i Casadevall, satisfà en aquest acte a l'Ajuntament de Viladrau, la quantitat de setanta-cinc mil euros (75.000,00 €) a compte del total de la valoració que es descriu en l'antecedent sisè.

SEGON.- Una vegada aprovat definitivament el document de reparcel·lació, el propietari satisfarà la resta del valor de l'aprofitament mig, que es fixa en cent vint-i-cinc mil euros (125.000,00€)

TERCER.- Pel cas que no s'aprovi el document de modificació de les NNSS en l'àmbit de Masmiquel i Casadevall i àrea d'aportació, i en conseqüència no es derivi cap obligació per la propietat de cessió d'aprofitament mig, l'Ajuntament retornarà a Promotora Viladrau S.L. la quantitat rebuda a compte (75.000,00 €) en el termini màxim d'un any, a partir de la conclusió de l'expedient sense aprovació definitiva, amb l'interés legal del diner.

EFICÀCIA I NATURALESA JURÍDICA DEL CONVENI

El present conveni ha estat aprovat pel Ple en sessió de data 1 de setembre de 2014 i queda incorporat a l'expedient de la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament en l'àmbit de Masmiquel i la Casadevall i àrea d'aportació, de conformitat al que preveu l'article 8.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC).

Als efectes previstos a l'article 104 del TRLUC, es fa constar que l'Ajuntament garantirà la consulta presencial i per mitjans telemàtics del present conveni (que, en tot cas, caldrà sotmetre a informació pública), el qual serà tramès al Departament de Política Territorial i Obres Públiques a l'objecte de que l'insereixi en la secció de convenis urbanístics de l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de l'Administració de la Generalitat.

El present conveni té naturalesa jurídica administrativa. Per a la resolució de les discrepàncies que pugin derivar-se de la interpretació o compliment del mateix, les parts es sotmeten a la Jurisdicció contenciosa administrativa.

Llegit aquest document les parts ho troben conforme amb la seva voluntat, en la que es ratifiquen, i en prova d'aquesta conformitat, formalitzen aquest conveni en document públic administratiu, en 3 exemplars, i a un sol efecte, al municipi i la data citades a l'encapçalament.

Sr. ALCALDE

Sr. BUSQUETS,
per Promotora Viladrau

Sra. Secretària

Carles L. Muñoz Castellote i Gerard Codina Mas, arquitecte i arquitecte tècnic municipal de Viladrau emeten la següent:

VALORACIÓ

De l'aprofitament mig del percentatge de participació i de les obres d'urbanització que li corresponen a l'ajuntament de la modificació puntual de les normes Subsidiàries de Viladrau en els àmbits de Mas Miquel i Casadevall i àrea d'aportació.

Dades de participació en l'àmbit

Promotora Viladrau, S.L. 82,82 %

Ajuntament de Viladrau 11,18 %

Valoració de l'aprofitament mig

- Per realitzar aquesta valoració ens hem basat amb l'ordre ECO/805/2003 de 27 de març, sobre normes de valoració de bens immobles i de determinats drets per certes finalitats financeres
- Dades utilitzades per la valoració econòmica del sòl d'aprofitament mig que li correspon a l'ajuntament:
 - Sostre tota residencial de l'àmbit: 5.612,12 m²
 - D'acord amb el decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel que s'aprova el text refós de la L.U.C. en els articles 45, 99, el percentatge de cessió a l'Ajuntament en concepte d'aprofitament mig és del 15 %, per tant la superfície serà de 841,81 m².
 - El que li pertoca a l'Ajuntament procedent de Promotora Viladrau (88,82 %) són 747,70 m²
 - L'arquitecte redactor de la modificació puntual de normes, per el càlcul del valor de l'aprofitament mig a fet una mostra amb habitatge tipus aïllat de segona mà i una altre mostra amb habitatge aïllat de primera mà, que dona com a resultat un valor mig de 1.743,62 €/m².
 - Per calcular el valor del sòl partim d'aquest valor mig i s'aplica la formula $F = VM \cdot (1 - b) - \$Ci$, per sol urbà de l'ordre ECO/805/2003

F= Valor de repercussió del sòl.

VM= Valor mig de mercat (1.743,62 €/m²)

B= Benefici del promotor (0,18)

\$Ci= despeses de tot el procés de construcció, benefici constructor, honoraris tècnics, topografia, geotècnic, seguretat i salut, assegurança d'incendis, etc. Valor estimatiu (1.233,39 €/m²)

Aplicació de la formula: $F = 1.743,62 (1-0,18) - 1.233,39 = 196,38 \text{ €/m}^2$

- o Valor de repercussió del sostre: 196,38 €/m²
- o Valor d'aprofitament mig : $747,70 \text{ m}^2 \times 196,38 \text{ €/m}^2 = 146.833,33 \text{ €}$

Valoració del percentatge de participació

Sostre preexistent inicial 4.582,18 m²

Sostre proposta modificació normes 5.612,12 m²

Diferència d sostre entre la proposta i preexistent es de 1.029,94 m²

La superfície que li correspon a l'ajuntament per la participació dins de l'àmbit és de 11,18 % $s(1.029,94 \text{ m}^2) = 115,15 \text{ m}^2$

Aplicant els mateixos criteris de valoració, segons l'ordre ECO/805/2003 de 27 de març, el resultat és:

- o Valor de la participació: $115,15 \text{ m}^2 \times 196,38 \text{ €/m}^2 = 22.613,16 \text{ €}$

Total del valor de l'aprofitament mig + el valor de la participació 169.446,49 €

Obres d'urbanització

Respecte a les despeses de les obres d'urbanització, el propietari majoritari de l'àmbit del a modificació i de la totalitat de les zones de Mas Miquel i Casadevall es farà càrrec de la totalitat de l'import, deixant a l'ajuntament excent de despeses.

No obstant, segons criteris dels tècnics municipals, aquest import es tindria que veure incrementat, primer per les característiques de la ubicació i entorn de la zona de Mas Miquel i Casadevall i segon per la avantatja que suposa a la propietat que l'Ajuntament estigui d'acord amb una compensació econòmica de l'aprofitament mig i del percentatge de participació, per tal de que el propietari d'aquesta zona segueixi essent únic. Valorant aquests conceptes, es pot incrementar el cost de l'aprofitament mig fins a un valor de 200.000,00 € essent una valoració més justa.

CONCLUSIÓ

Valoració de l'aprofitament mig i del percentatge de participació de la modificació puntual de les Normes Subsidiàries (NNSS) de Viladrau en l'àmbit de Mas Miquel i Casadevall en un import de 200.000,00 € (dos-cents mil euros). Les despeses de les obres d'urbanització seran a càrrec del propietari majoritari.

Viladrau, a 27 d'agost de 2014

Carles L. Muñoz Castellote
Arquitecte

Gerard Codina Mas
Arquitecte Tècnic