



**CONVENI URBANÍSTIC ENTRE L'AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA I FRIGORÍFICS COSTA BRAVA, S.A. EN RELACIÓ AL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA (PAU) 15 DE LES NNSS DE PLANEJAMENT**

A Riudellots de la Selva, a 9 de gener de dos mil quinze

**REUNITS**

D'una banda, l'Alcaldessa-Presidenta de l'Ajuntament de Riudellots de la Selva, Sra. MONTSERRAT ROURA i MASSANEDA, assistida per la Secretària de la Corporació, Sra. M<sup>a</sup> Neus Jou Marí,

De l'altra part, el Sr. Joan Cañigüeral Isern, amb DNI núm. [REDACTED] amb domicili al C/ Rosselló, núm 10, de Cassà de la Selva (Girona),

**INTERVENEN**

La Sra. Montserrat Roura Massaneda en representació de l'Ajuntament de Riudellots de la Selva (en endavant Ajuntament), en la seva condició d'Alcaldessa-Presidenta i en virtut de les atribucions que li confereixen els articles 53.1 del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril) i 21.1 de la Llei reguladora de les Bases del Règim Local (Llei 7/1985, de 2 d'abril).

El Sr. Joan Cañigüeral Isern, en nom i representació de la mercantil FRIGORÍFICS COSTA BRAVA, S.A. (en endavant FCB), amb domicili social a la carretera de Cassà a Riudellots, km. 3, de Riudellots de la Selva (Girona) i CIF A-170136657, constituïda mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Girona Sr. Antonio Bascon Martínez Campos el dia 10 de Juliol de 1968, inscrita en el Registre Mercantil de Girona al volum 465, de la Secció 3<sup>a</sup> de Societats, foli 223, full GI-9158. Actua en la seva qualitat de Conseller Delegat, càrrec per al qual fou nomenat en escriptura pública de data 29 d'Abril de 2014, autoritzada pel Notari de Girona Sr. Ramón Coll Figa amb el número 878 del seu protocol corrent.

Ambdues parts tenen i es reconeixen mútuament la capacitat legal necessària per a subscriure el present conveni, i

## EXPOSEN

**I.-** L'Ajuntament està promovent, a iniciativa de FCB, la "Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Riudellots respecte a l'ampliació de les instal·lacions de Frigorífics Costa Brava".

La finalitat de la modificació puntual, segons la Memòria presentada per FCB, és *la d'ordenar l'ampliació de les actuals instal·lacions industrials de Frigorífics Costa Brava amb la finalitat de poder unificar en una única instal·lació tot el procés productiu que porten a terme.*

La necessitat de FCB, dedicada a escorxador i sales de desfer de porc, de tirar endavant la proposta efectuada es fa palesa en la Memòria, en els següents termes:

"L'empresa precisa, per garantir la seva continuïtat, procedir a l'expansió de la seva activitat i amb aquest objectiu està tramitant la seva homologació per poder exportar a més països. Actualment ja es disposa de certificats de qualitat controlada com CALITAX 2010 i els estàndards de seguretat alimentària internacional BRP (British Retail Consortium) i IFS (International Food Standard).

La normativa sanitària internacional exigeix a les empreses del sector porcí que es garanteixi la traçabilitat des de la producció, es a dir, que es pugui garantir la capacitat de reproduir l'historial d'un producte, a fi de localitzar ràpidament l'origen dels problemes que puguin sorgir en la seva elaboració o distribució i evitar-los en el futur. Això implica que per garantir la continuïtat de la cadena de fred des del sacrifici dels animals fins al lliurement del producte final, s'ha d'unificar l'activitat en un únic centre de producció.

La societat Frigorífics Costa Brava davant d'aquests requeriments tècnics i de l'augment de la capacitat exportadora que vol realitzar, necessita ampliar les seves instal·lacions de Riudellots de forma que s'unifiqui en una única instal·lació tot el procés productiu, és el que es coneix com a "illa càrnica".

**II.-** Per complir aquell objectiu la proposta de Modificació puntual de les NNSS de Riudellots de la Selva preveu una nova delimitació del polígon d'actuació urbanística PAU-15, que passaria dels actuals 28.205,25 m<sup>2</sup> a 81.735,25 m<sup>2</sup>, amb un increment, per tant, de 53.530 m<sup>2</sup> de sòl, que actualment està classificat com a sòl no urbanitzable.

L'edificabilitat total del nou PAU-15 seria de 62.720 m<sup>2</sup> de sostre industrial, cosa que suposa un increment de 39.015,44 m<sup>2</sup>, respecte de l'aprofitament actual (23.704,56 m<sup>2</sup> de sostre industrial).

**III.-** Tal com indica la Memòria de la Modificació puntual els articles 43.1.b) i 99.3 de la Llei d'urbanisme de Catalunya (Text refós aprovat pel Decret

Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer) preveuen que les modificacions de planejament que comportin un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o polígons d'actuació urbanística, com seria el cas, estan subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, que es fixa en un 15 per 100 de l'increment de l'aprofitament urbanístic. Aquesta cessió de sòl amb aprofitament està lliure de qualsevol càrrega d'urbanització (article 46 de la mateixa LUC).

En el cas de la modificació que afecta al PAU-15 la cessió obligatòria i gratuïta en favor de l'Ajuntament de sòl amb aprofitament urbanístic és de 5.852,32 m2 de sostre industrial (39.015,44 m2 d'increment X 15%)

**IV.-** En els supòsits en què l'ordenació urbanística doni lloc a una parcel·la única i indivisible, com seria també el cas, l'article 43.3 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya permet substituir l'anterior cessió obligatòria i gratuïta de sòl amb aprofitament pel seu equivalent econòmic.

La valoració de l'aprofitament urbanístic es fixa en aquest cas, per acord entre les parts intervinents (article 21.1 a) del Text Refós de la Llei de Sòl -RDL 2/2008, de 20 de juny), en 120 €/m2. L'equivalent econòmic substitutiu de la cessió de sòl amb aprofitament serà, en conseqüència, de 702.278,40 € (5.852,32 m2 X 120 €/m2).

**V.-** Per acord del Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària celebrada el dia 5 de novembre de 2012, es va aprovar inicialment el projecte de Modificació Puntual de les NNSS de Riudellots presentat per FCB.

El dispositiu tercer de l'acord indicava, però, que abans de l'aprovació provisional de la modificació calia rectificar i/o adequar diversos aspectes del projecte, entre els quals hi havia el d'incloure com a objectius de la proposta (apartats 2.2.6 i l'articulat de la normativa urbanística) *l'obertura del pas sota la línia del ferrocarril fins enllaçar la vialitat del municipi a l'altra banda del ferrocarril.*

La complexitat tècnica que suposaria endegar aquesta actuació concreta amb la intervenció de subjectes externs a les administracions afectades i el fet de tractar-se d'una actuació situada fora de l'àmbit del PAU-15 que no reuneix els requisits previstos a l'article 44.1 c) i d) LUC, fan aconsellable suprimir i deixar sense efectes aquella previsió. No obstant això, i tenint en compte que la realització d'aquella obra també resulta d'interès per FCB, perquè reduirà significativament els riscos d'inundabilitat dels terrenys, a través del present conveni FCB es compromet a costejar una part d'aquelles obres d'obertura del pas sota la línia de ferrocarril a través d'una aportació econòmica per import de 351.139,20 €.

En consideració a tot el que s'ha exposat,

## PACTEN

### Primer.-

La "Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Riudellots respecte a l'ampliació de les instal·lacions de Frigorífics Costa Brava" que està tramitant l'Ajuntament no afectarà als terrenys ni les obres corresponents a l'obertura del pas sota la línia del ferrocarril.

A aquests efectes, en el moment de l'aprovació provisional del projecte de Modificació puntual de les NNSS es suprimirà i es deixarà sense efectes la correlativa condició que imposava l'acord del Ple municipal, en sessió celebrada el dia 5 de novembre de 2012, que va aprovar inicialment el projecte en el sentit d'incloure com a objectius de la proposta (apartats 2.2.6 i l'articulat de la normativa urbanística) *l'obertura del pas sota la línia del ferrocarril fins enllaçar la vialitat del municipi a l'altra banda del ferrocarril.*

### Segon.-

El valor de l'aprofitament mig de l'àmbit resultant de la Modificació puntual de les NNSS de Riudellots (PAU 15) es fixa en 120 €/m<sup>2</sup>, que aplicat als metres quadrats del sòl d'aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta en el cas concret (5.852,32 m<sup>2</sup>) suposa el pagament en favor de l'Ajuntament d'un equivalent substitutiu de 702.278,40 €. FCB es compromet a abonar aquest import sigui quin sigui el valor de l'aprofitament mig que fixi finalment el corresponent projecte de reparcel·lació.

FCB abonarà també a l'Ajuntament l'import de 351.139,20 € en concepte de participació voluntària en el costejament de les obres d'obertura del pas sota la línia de ferrocarril fins enllaçar la vialitat del municipi a l'altra banda del ferrocarril.

### Tercer.-

FCB abonarà els imports previstos en el pacte anterior de manera fraccionada en nou terminis de 117.046,40 € cadascun i segons el següent calendari: el primer pagament en el termini d'un mes a comptar de l'aprovació definitiva de la Modificació puntual de les NNSS per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona; la resta de pagaments fraccionats en els propers vuit anys i abans del dia 1 de febrer de l'any corresponent.

#### **Quart.-**

Com a condició prèvia a l'aprovació provisional per l'Ajuntament de la Modificació puntual de les NNSS en els termes indicats en el pacte primer, FCB haurà de presentar el compromís d'aval solidari d'una entitat de crèdit per l'import corresponent als vuit terminis diferits (936.371,20 €) previstos en el pacte tercer pel cas que s'aprovi definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona la Modificació puntual de les NNSS.

La presentació de l'aval solidari en favor de l'Ajuntament per aquell import es durà a terme conjuntament amb el pagament del primer termini. L'incompliment de FCB de qualsevol dels pagaments fraccionats donarà dret a l'Ajuntament, i així s'haurà de fer constar expressament en l'aval que es presenti, a executar l'aval per la totalitat de l'import que resti pendent.

#### **Cinquè.-**

El present conveni té naturalesa administrativa i, per tant, les divergències que puguin sorgir en relació a la seva interpretació o compliment, en cas que no es resolguin de mutu acord entre les parts, hauran de sotmetre's al coneixement dels jutjats i tribunals de la jurisdicció contenciosa-administrativa.

I en prova de conformitat, ho signen les parts per duplicat, amb assistència de la Secretària de la Corporació, que en dona fe, al lloc i en la data indicats a l'encapçalament.

L'ALCALDESSA

Montserrat Roura i Massaneda

LA SECRETÀRIA

M<sup>a</sup> Neus Jou Marí



Ajuntament de  
Riudellots de la Selva

FRIGORÍFICS COSTA BRAVA, SA

Joan Cañigueral Isern