



**CONVENI DE RESCISSIÓ DELS CONVENIS FORMALITZATS ENTRE JAIME POUS MARES I L'AJUNTAMENT DE PORTBOU, ELS DIES 6 DE MAIG DE 1993, 28 DE JULIOL DE 2000 I 14 D'OCTUBRE DE 2004, I DE REVERSIÓ A LA SITUACIÓ ANTERIOR A LA SEVA SIGNATURA.**

Portbou, vint-i-dos de juny de dos mil quinze.



**REUNITS**

D'una part, Jaume Pous Chiva, major d'edat, amb domicili al carrer Sant Jordi, nº 1 – B, 17497 Portbou i D.N.I. 40.460.636-W i Rosa Maria Pous Chiva, amb domicili al carrer Sant Jordi, 1r – 2a, de 17497 Portbou i DNI 40.460.638-G.



De l'altra, Josep Lluís Salas Mallol, major d'edat, titular del DNI núm. 40.459.448-X, de qui s'ometen les circumstàncies personals per la qualitat en què actua.

**INTERVENEN**

Els germans Jaume i Rosa Maria Pous Chiva, en nom i representació del seu pare, **JAIME POUS MARES** amb domicili al carrer Sant Jordi, 1, de 17497 Portbou i C.I.F. 40.398.790-A. Acrediten aquesta representació mitjançant escriptura de poder general atorgada per Jaime Pous Mares el dia 31 d'octubre de 2007, davant la Notària senyora Maria Carme Rusiñol Riba, amb el número de protocol 1.724. També actuen en nom i representació de la societat **J. POUS MARES SA.**, amb domicili al carrer Méndez Núñez 13, 1r. 1ª, de 17497 Portbou i C.I.F. A-17.051.491.


El segon, en qualitat d'Alcalde-President de l'**Ajuntament de Portbou**, amb domicili a Passeig de la Sardana, 11 de 17497, Portbou i CIF P1714700J. Actua expressament facultat per formalitzar aquest contracte per acord adoptat pel Ple de l'Ajuntament de Portbou en sessió del dia 18 de maig de 2015.

Els compareixents es reconeixen mútuament plena capacitat legal per subscriure el present contracte i a aquest efecte,

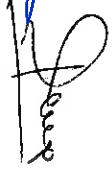
**EXPOSEN**

1r.- Que el senyor **Jaime Pous Marés, J. Pous Marés S.A.** i l'**Ajuntament de Portbou**, varen signar, el dia 14 d'octubre de 2004 un conveni destinat a modificar els termes de les obligacions previstes en els convenis de 6 de maig de 1993 i de 28 de juliol de 2000, relatius al desenvolupament del sector apte per urbanitzar SAU-17 i la cessió anticipada dels terrenys que el nou planejament preveia destinar a Camp de Futbol.


2n.- Que l'esmentat conveni preveia que *“durant el primer trimestre de l'any 2005 l'Ajuntament procedirà a l'aprovació inicial d'ambdós instruments urbanístics [referint-se a la modificació puntual de les normes subsidiàries i al pla parcial], mitjançant el*



procediment de tramitació simultània de l'article 83.9 de la Llei 2/2002 d'urbanisme de Catalunya". Així mateix, s'establien els paràmetres d'edificabilitat bruta del sector. Es preveia un termini per a l'aprovació d'aquests instruments de dos anys i es fixava el preu just pel cas que s'incomplís.



3r.- En compliment del primer conveni, signat el dia 6 de maig de 1993, el senyor Jaime Pous Mares va cedir 5.100 m<sup>2</sup> de terreny mitjançant escriptura pública de cessió atorgada el dia 11 de maig de 1993, davant el Notari de Llançà, senyor Ricardo Pérez Ballarín (protocol 842).



4rt.- Posteriorment, i en compliment del segon conveni, signat el dia 28 de juliol de 2000, el senyor Jaime Pous Mares va cedir 2.257 m<sup>2</sup> de terreny mitjançant escriptura pública de cessió atorgada el dia 5 d'octubre de 2000, davant la Notari de Llançà, senyora Pilar Martínez Socías (protocol 1385).

5è.- L'aprovació inicial de la modificació puntual núm. 5 de les Normes Subsidiàries de Portbou s'aprovà inicialment en la sessió plenària del dia 13 de gener de 2011 i fou sotmès a informació pública. Durant la informació pública es presentà una única al·legació.

Així mateix, varen ser emesos els informes del Ministerio de Fomento, de l'Oficina Territorial d'Avaluació Ambiental del DTS, de la Secretaria de Territori i Mobilitat del DTS, de l'agència de l'habitatge de Catalunya, de la DG. Del Patrimoni Cultural i de l'Agència Catalana de l'Aigua.

6è.- L'aprovació inicial del Pla Parcial Urbanístic del sector SAU-17 també s'aprovà inicialment en la sessió plenària del dia 13 de gener de 2011 i fou sotmès a informació pública. Durant la informació pública no es presentà cap al·legació.

Així mateix, varen ser emesos els informes de la Secretaria de Territori i Mobilitat del DTS, del Ministerio de Fomento i de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya,


7è.- Amb data desembre 2014, l'arquitecte redactor dels instruments urbanístics, va emetre un informe sobre l'estat de tramitació del document de Modificació Puntual núm. 5 de les normes subsidiàries de Portbou, amb les següents conclusions:

*«Amb aquestes dades, la proposta aprovada inicialment i que tant la propietat del sector com l'Ajuntament consideraven adequada per al futur desenvolupament del municipi, i amb els informes desfavorables rebuts i les conclusions dels mateixos, en cas de continuar la seva tramitació sense adaptar-la a les demandes de les diferents administracions, no obtindria els informes favorables preceptius i com a conseqüència tampoc l'Aprovació Definitiva per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.*

*És per aquest motiu que es planteja una nova proposta amb dues variables que dona resposta als informes, per tal que sigui valorada la seva idoneïtat per l'Ajuntament, prèviament a la conclusió del document per a l'aprovació provisional, i que es resumeix en les següents directrius bàsiques:*

*En la zona proposada per a us industrial, es redueix l'àmbit a oest del sector, recuperant en aquest punt els límits vigents i incorporant un vial peatonal de 4m d'amplada fora del sector, per facilitar les connexions amb el municipi i poder disposar d'un accés alternatiu cap a la zona Alta de la Vall de Portbou.*

*S'eliminen les parcel·les emplaçades a la cota més alta del sector, reduint les franges d'edificació residencial aïllada de tres a dues, de manera que es permet una transició més suau entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable, ubicant-hi el verd privat*



de les parcel·les. Amb aquesta configuració, el vial d'accés permet una traça més adaptada a la topografia actual.

Amb la necessitat d'adaptar ambientalment el sector industrial, es proposen dues opcions que consisteixen l'una en reduir i recol·locar les parcel·les industrials, preveient una rotonda per a girs de camions a límit oest del sector des de la qual s'inicia el vial peatonal fora del sector, i l'altra elimina el sector industrial, per considerar les diferents alternatives poc sostenibles econòmicament i que requereixen d'un gran esforç per obtenir una integració paisatgística acceptable, i converteix l'anterior accés en un vial peatonal que es perllonga a oest fora de l'àmbit. Si es fa la comparació amb el document aprovat inicialment en resulta un sector de 87.865,18 m<sup>2</sup> que suposa uns 6.500 m<sup>2</sup> per a la proposta sense sòl industrial, o d'uns 6.680 m<sup>2</sup> per l'altra proposta. S'ha reduït també la vialitat i s'han mantingut les superfícies d'equipament i d'espais lliures, recalculant els nous tants per cent.

No cal oblidar que l'objectiu principal d'aquest document és la reordenació de la zona situada al costat est de la plataforma de l'estació del ferrocarril, creant una nova polaritat, a partir de la formació d'una plaça urbana en els terrenys actualment qualificats com a equipaments esportius i espais lliures i desplaçant l'ús esportiu cap a les plataformes del Torrent de la Florica, tot creant en l'ordenació urbana de Portbou, un nou eix est-oest entre el port esportiu i la nova zona esportiva planificada que dotaria el municipi de noves possibilitats.»

8è.- Que en els terrenys cedits per Jaime Pous Mares, l'Ajuntament de Portbou, ha realitzat les obres contemplades en els Projectes: "Centre Cívic i Social Polivalent, Primera Fase" i "Urbanització zona esportiva, Fase A"


9è.- La Junta de Govern Local, en sessió del dia 15 de desembre de 2014, va acordar: suspendre els actes de tramitació de la modificació puntual núm. 5 de les Normes Subsidiàries Municipals del Pla Parcial d'Ordenació del Sector SAU-17, fins que es pugui determinar quina de les propostes podria comportar el compliment dels compromisos adquirits per l'Ajuntament en el conveni signat entre l'**Ajuntament de Portbou** i **J.POUS MARES SA** el dia 14 d'octubre de 2004, modificatiu dels convenis signats els dies 6/5/1993 i 28/7/2000.

10è.- Amb data 17 de desembre de 2014 (registre d'entrada 1322) **J POUS MARES SA** formula reclamació demanant el pagament de 68.861,52 euros per l'incompliment del conveni, corresponent al preu just previst al conveni signat l'any 2004 amb l'increment anual del preu per metre quadrat incrementat per l'interès legal dels diners.

11è.- Per altra banda, contra l'acord de la Junta de Govern Local del dia 15 /12/2014, **J POUS MARES SA**, el dia 19 de gener de 2015 (registra d'entrada 46) va interposar recurs de reposició al·legant la seva nul·litat per haver estat adoptat per un òrgan incompetent, per manca de motivació i per infracció de la legislació relativa al procediment d'aprovació del planejament.

## **PACTES**

### **PRIMER.- NATURALESA I TRAMITACIÓ DEL PRESENT CONVENI.**



Pel seu objecte, aquest conveni té naturalesa urbanística de conformitat amb la regulació que contenen els articles 104 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i 25 i 26 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

En conseqüència, es perfeccionarà i obligarà a les parts que el signen des de la seva aprovació pel Ple municipal de l'Ajuntament de Portbou. L'acord d'aprovació ha de ser publicat al Butlletí Oficial de la Província de Girona, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i en uns dels diaris de màxima difusió.

Així mateix se'n trametrà còpia al Departament de Territori i Sostenibilitat perquè sigui inserit en la secció de convenis urbanístics del Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya.


#### **SEGON.- IMPOSSIBILITAT SOBREVINGUDA DEL COMPLIMENT DELS COMPROMISOS ADQUIRIDS PER L'AJUNTAMENT EL DIA 14/10/2004.**

Tal i com queda reflectit en l'informe de l'arquitecte redactor dels instruments de planejament en tràmit, *"la proposta aprovada inicialment i que tant la propietat del sector com l'Ajuntament consideraven adequada per al futur desenvolupament del municipi, i amb els informes desfavorables rebuts i les conclusions dels mateixos, en cas de continuar la seva tramitació sense adaptar-la a les demandes de les diferents administracions, no obtindria els informes favorables preceptius i com a conseqüència tampoc l'Aprovació Definitiva per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona"*. Això fa que resulti impossible, en aquest moment, que l'**Ajuntament de Portbou** compleixi els compromisos que va adquirir en el conveni signat el dia 14/10/2004 (apartat 1r de l'exposició) pel que fa als paràmetres urbanístics que s'hi preveien.


Ambdues parts reconeixen la impossibilitat sobrevinguda d'aconseguir l'aprovació definitiva dels instruments urbanístics amb els paràmetres incorporats en la versió aprovada inicialment i, en conseqüència, de donar compliment, per part de l'**Ajuntament de Portbou**, als compromisos adquirits, la qual cosa comportaria l'extinció de l'obligació de conformitat amb el que preveu l'article 1182 del CC.

#### **TERCER.- REONEIXEMENT MUTU DEL CANVI DE LES CIRCUMSTÀNCIES QUE MOTIVAVEN EL CONVENI DE 14/10/2004 I ANTERIORS.**

La principal motivació dels convenis signats, tal i com que reflectit en les corresponents parts expositives era, per part de l'**Ajuntament de Portbou** obtenir la cessió gratuïta, inicialment d'un terreny de 5.100 m<sup>2</sup>, destinat a la construcció d'un Centre cívic i social polivalent que, després, amb un nova cessió de 2.257 m<sup>2</sup>, passaria a ser part del futur pavelló esportiu, amb una superfície total cedida de 7.257 m<sup>2</sup>, i en el marc del projecte d' "urbanització de la zona esportiva. Fase 1", l'execució de la qual havia estat aprovada per la Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió del dia 29 de gener de 1997 seguint el tràmit previst per al sòl no urbanitzable. La davallada d'habitants del municipi de Portbou – deguda a diversos



factors entre els que es poden destacar l'increment del transport de mercaderies per carretera a partir dels anys 60 i la desaparició de les agències de duanes que va comportar l'acta única europea l'any 1992, amb la llibertat de circulació de persones, capitals i mercaderies – ha comportat l'obsolescència de la pretensió de la infraestructura esportiva projectada que resulta sobredimensionada per les necessitats actuals del municipi.



Per altra banda, la recent crisi econòmica – especialment per les seves implicacions al sector immobiliari que s'ha vist afectat pels preus, per la manca de finançament i per l'escassetat de demanda –, ha provocat que les previsions dels instruments urbanístics aprovats inicialment (3.025,15 m<sup>2</sup> de sòl industrial, 1.536,00 m<sup>2</sup> de superfície comercial i 15.805,54 m<sup>2</sup> de superfície residencial que representen 330 habitatges) resultin, en l'actualitat, inviables econòmicament.

Per tant, ambdues parts reconeixen que tant el desenvolupament que s'havia projectat pel sector SAU-17, com les cessions en espais lliures i equipaments que aquest desenvolupament estava destinat a justificar, resulten desproporcionats per les necessitats actuals del municipi i han de considerar-se inviables econòmicament.

#### **QUART.- RESCISSIÓ DELS CONVENIS SIGNATS I REVERSIÓ A LA SITUACIÓ ANTERIOR A LA SEVA SIGNATURA.**

Amb la impossibilitat sobrevinguda de compliment de les obligacions adquirides per l'Ajuntament ambdues parts acorden procedir, de forma conveniada, a la resolre els convenis signats per ambdues parts els dies 14 d'octubre de 2004, 6 de maig de 1993 i de 28 de juliol de 2000, relatius al desenvolupament del sector apte per urbanitzar SAU-17 i la cessió anticipada dels terrenys que el nou planejament preveia destinar a Camp de Futbol, deixant-los sense efectes.

Per això, s'acorda realitzar els següents actes destinats a desfer les actuacions dutes fins ara per les parts signants, per tal que es retorni a la situació anterior a la signatura del conveni:

a).- Se sotmetrà a aprovació del Ple de l'Ajuntament de Portbou l'acord de la Junta de Govern Local, del dia 15 de desembre de 2014, de suspensió dels actes de tramitació de la modificació puntual núm. 5 de les Normes Subsidiàries Municipals i del Pla Parcial d'Ordenació del Sector SAU-17.

Aquesta suspensió comportarà l'arxiu definitiu dels expedients de tramitació de la Modificació Puntual núm. 5 de les Normes Subsidiàries de Portbou i del Pla Parcial Urbanístic del sector SAU-17.

Una vegada adoptat aquest acord per part del Ple de l'Ajuntament, **J POUS MARES SA**, presentarà el desistiment del recurs de reposició presentat el dia 19 de gener de 2015 (registra d'entrada 46).

b).- L'Ajuntament de Portbou restituirà a JAIME POUS MARES la propietat dels terrenys cedits anticipadament, en compliment dels convenis signats el 6 de maig de 1993 i el 28 de juliol de 2000, als que es fa referència als apartats 3 i 4 de la part expositiva d'aquest conveni, per tal de deixar sense efectes la transmissió dels terrenys feta efectiva amb les escriptures signades.

L'Ajuntament, abans del dia 15 de novembre de 2015, retornarà els terrenys en l'estat actual i nets de matolls i altres residus i el lliurarà amb tot allò que li sigui inherent, accessori i dependent.

Aquesta restitució es formalitzarà en escriptura pública i comportarà la transmissió de les dues finques segregades (4.329 i 3875) que s'hauran d'agrupar a la finca matriu original 915-N.

Tant les despeses notariales com a la quota de l'impost sobre transmissions i actes jurídics documentats, en el cas que es generi, seran a càrrec de l'Ajuntament de Portbou.

c) Una vegada feta efectiva la restitució dels terrenys cedits, **J POUS MARES SA** farà efectiu el desistiment de la reclamació de pagament de 68.861,52 euros per l'incompliment del conveni signat el dia 14 d'octubre de 2004, presentat el dia 17 de desembre de 2014 (registre d'entrada 1322).

I en prova de plena conformitat amb el contingut del present conveni, ho signen les parts, per triplicat exemplar i a un sol efecte, en el lloc i data en l'encapçalament indicats.

Per Jaime Pous Marés  
i per J. POUS MARES SA.

Per l'Ajuntament de Portbou



Jaume Pous Chiva



Rosa Maria Pous Chiva



Josep Lluís Salas Mallol



## AJUNTAMENT DE PORTBOU

Emili Santos Bach, Secretari de l'Ajuntament de Portbou (Alt Empordà).

**CERTIFICO:** Que el Ple d'aquesta Corporació, en sessió del dia 18 de maig de 2015, amb cinc vots a favor que, en relació al nombre de nou representa el "quòrum" de la majoria absoluta, va aprovar la següent proposta d'acord:


« PROPOSTA DE L'ALCALDIA D'APROVACIÓ DEL "CONVENI DE RESCISSIÓ DELS CONVENIS FORMALITZATS ENTRE J POUS MARES SA I L'AJUNTAMENT DE PORTBOU, ELS DIES 6 DE MAIG DE 1993, 28 DE JULIOL DE 2000 I 14 D'OCTUBRE DE 2004, I DE REVERSIÓ A LA SITUACIÓ ANTERIOR A LA SEVA SIGNATURA" »

Vist el conveni signat entre l'Ajuntament de Portbou i J. Pous Marés S.A., el dia 14 d'octubre de 2004, destinat a modificar els termes de les obligacions previstes en els convenis de 6 de maig de 1993 i de 28 de juliol de 2000, relatius al desenvolupament del sector apte per urbanitzar SAU-17 i la cessió anticipada dels terrenys que el nou planejament preveia destinar a Camp de Futbol. En compliment del primer conveni, signat el dia 6 de maig de 1993, el senyor Jaime Pous Mares va cedir 5.100 m<sup>2</sup> de terreny mitjançant escriptura pública de cessió atorgada el dia 11 de maig de 1993, davant el Notari de Llançà, senyor Ricardo Pérez Ballarín (protocol 842). Posteriorment, i en compliment del segon conveni, signat el dia 28 de juliol de 2000, el senyor Jaime Pous Mares va cedir 2.257 m<sup>2</sup> de terreny mitjançant escriptura pública de cessió atorgada el dia 5 d'octubre de 2000, davant la Notari de Llançà, senyora Pilar Martínez Socias (protocol 1385).



Atès que l'esmentat conveni preveia que *"durant el primer trimestre de l'any 2005 l'Ajuntament procedirà a l'aprovació inicial d'ambdós instruments urbanístics [referint-se a la modificació puntual de les normes subsidiàries i al pla parcial], mitjançant el procediment de tramitació simultània de l'article 83.9 de la Llei 2/2002 d'urbanisme de Catalunya"*. Així mateix, s'establien els paràmetres d'edificabilitat bruta del sector. Es preveia un termini per a l'aprovació d'aquests instruments de dos anys i es fixava el preu just pel cas que s'incomplís.

Atès que malgrat que la modificació puntual núm. 5 de les Normes Subsidiàries de Portbou i el Pla Parcial Urbanístic del sector SAU-17 s'aprovaren inicialment en la sessió plenària del dia 13 de gener de 2011 i ambdós documents foren sotmesos a informació pública es varen sol·licitar els informes preceptius *"la proposta aprovada inicialment i que tant la propietat del sector com l'Ajuntament consideraven adequada per al futur desenvolupament del municipi, i amb els informes desfavorables rebuts i les conclusions dels mateixos, en cas de continuar la seva tramitació sense adaptar-la a les demandes de les diferents administracions, no obtindria els informes favorables preceptius i com a conseqüència tampoc l'Aprovació Definitiva per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona"* (informe de l'arquitecte redactor dels instruments de planejament en tràmit de desembre de 2014).

Atès que el dia 17 de desembre de 2014 (registre d'entrada 1322) J POUS MARES SA formula reclamació demanant el pagament de 68.861,52 euros per l'incompliment del conveni, corresponent al preu just previst al conveni signat l'any 2004 amb l'increment anual del preu per metre quadrat incrementat per l'interès legal dels diners.



Considerant que la principal motivació dels convenis signats, tal i com que reflectit en les corresponents parts expositives era, per part de l'Ajuntament de Portbou obtenir la cessió gratuïta, inicialment d'un terreny de 5.100 m<sup>2</sup>, destinat a la construcció d'un Centre cívic i social polivalent que, després, amb un nova cessió de 2.257 m<sup>2</sup>, passaria a ser part del futur pavelló esportiu, amb una superfície total cedida de 7.257 m<sup>2</sup>, i en el marc del projecte d' "urbanització de la zona esportiva. Fase 1", l'execució de la qual havia estat aprovada per la Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió del dia 29 de gener de 1997 seguint el tràmit previst per al sòl no urbanitzable. La davallada d'habitants del municipi de Portbou – deguda a diversos factors entre els que es poden destacar l'increment del transport de mercaderies per carretera a partir dels anys 60 i la desaparició de les agències de duanes que va comportar l'acta única europea l'any 1992, amb la llibertat de circulació de persones, capitals i mercaderies – ha comportat l'obsolescència de la pretensió de la infraestructura esportiva projectada que resulta sobredimensionada per les necessitats actuals del municipi.





Considerant, per altra banda, que la recent crisi econòmica – especialment per les seves implicacions al sector immobiliari que s'ha vist afectat pels preus, per la manca de finançament i per l'escassetat de demanda –, ha provocat que les previsions dels instruments urbanístics aprovats inicialment (3.025,15 m<sup>2</sup> de sòl industrial, 1.536,00 m<sup>2</sup> de superfície comercial i 15.805,54 m<sup>2</sup> de superfície residencial que representen 330 habitatges) resultin, en l'actualitat, inviables econòmicament. Per tant, ambdues parts reconeixen que tant el desenvolupament que s'havia projectat pel sector SAU-17, com les cessions en espais lliures i equipaments que aquest desenvolupament estava destinat a justificar, resulten desproporcionats per les necessitats actuals del municipi i han de considerar-se inviables econòmicament.

Vist el projecte de CONVENI DE RESCISSIÓ DELS CONVENIS FORMALITZATS ENTRE J POUS MARES SA I L'AJUNTAMENT DE PORTBOU, ELS DIES 6 DE MAIG DE 1993, 28 DE JULIOL DE 2000 I 14 D'OCTUBRE DE 2004, I DE REVERSIÓ A LA SITUACIÓ ANTERIOR A LA SEVA SIGNATURA, redactat amb els següents objectius:

- Reconèixer la impossibilitat sobrevinguda d'aconseguir l'aprovació definitiva dels instruments urbanístics amb els paràmetres incorporats en la versió aprovada inicialment i, en conseqüència, de donar compliment, per part de l'Ajuntament de Portbou, als compromisos adquirits, la qual cosa comportaria l'extinció de l'obligació de conformitat amb el que preveu l'article 1182 del CC.
- Reconèixer que tant el desenvolupament que s'havia projectat pel sector SAU-17, com les cessions en espais lliures i equipaments que aquest desenvolupament estava destinat a justificar, resulten desproporcionats per les necessitats actuals del municipi i han de considerar-se inviables econòmicament.
- Acord de realitzar els següents actes destinats a desfer les actuacions dutes fins ara per les parts signants, per tal que es retorni a la situació anterior a la signatura del conveni:
  - o Fer constar la naturalesa urbanística de conformitat amb la regulació que contenen els articles 104 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i 25 i 26 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. L'acord d'aprovació correspondrà al Ple municipal de l'Ajuntament de Portbou i ha de ser publicat al BOPG, al DOGC i en uns dels diaris de màxima difusió i se'n trametrà còpia al Departament de Territori i Sostenibilitat perquè sigui inserit en la secció de convenis urbanístics del Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya.



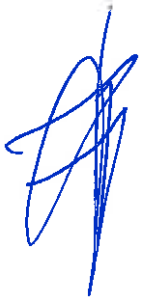
- 
- 
- Sotmetre a aprovació del Ple de l'Ajuntament de Portbou l'acord de la Junta de Govern Local, del dia 15 de desembre de 2014, de suspensió dels actes de tramitació de la modificació puntual núm. 5 de les Normes Subsidiàries Municipals del Pla Parcial d'Ordenació del Sector SAU-17. Aquesta suspensió comportarà l'arxiu definitiu dels expedients de tramitació de la Modificació Puntual núm. 5 de les Normes Subsidiàries de Portbou i del Pla Parcial Urbanístic del sector SAU-17.
  - Una vegada adoptat aquest acord per part del Ple de l'Ajuntament, J POUS MARES SA, presentarà el desistiment del recurs de reposició presentat el dia 19 de gener de 2015 (registra d'entrada 46).
  - Restituir a Jaime Pous Mares la propietat dels terrenys cedits anticipadament, en compliment dels convenis signats el 6 de maig de 1993 i el 28 de juliol de 2000, als que es fa referència als apartats 3 i 4 de la part expositiva d'aquest conveni, per tal de deixar sense efectes la transmissió dels terrenys feta efectiva amb les escriptures signades.
  - Una vegada feta efectiva la restitució dels terrenys cedits, J POUS MARES SA farà efectiu el desistiment de la reclamació de pagament de 68.861,52 euros per l'incompliment del conveni signat el dia 14 d'octubre de 2004, presentat el dia 17 de desembre de 2014 (registre d'entrada 1322).

Considerant que el terreny de 7.257 m<sup>2</sup> objecte de la cessió anticipada estava dins l'espai que el nou planejament preveia destinar a Camp de Futbol, en no haver-se obtingut mai aquesta qualificació urbanística els terrenys cedits mantenen la classificació original de sòl no urbanitzable. Per tant, tot i que el destí d'aquest bé era formar part dels béns de domini públic afecte a l'ús públic, la manca de modificació de la classificació urbanística ha mantingut la seva naturalesa de bé patrimonial.

Considerant que el valor actual del terreny anticipadament és el fixat en el conveni signat el dia 14 d'octubre de 2004, és a dir, 68.861,52 euros, el seu valor representa el 4,85% del recursos ordinaris del pressupost de l'exercici 2015 i, per tant, inferior al 25%, una vegada instruït l'expedient i abans de la resolució definitiva caldrà donar-ne compte al Departament de Governació i Relacions Institucionals, de conformitat amb el que preveu l'article 40.1.c) del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals. Aquesta comunicació es va fer amb data 16/04/2015 i va ser contestada mitjançant escrit del Director General d'Administració Local del dia 27/04/2015 en el qual es *"posa de manifest que per a la tramitació de l'operació pretesa no és necessària la intervenció d'aquest Departament, atès que no es troba inclosa en cap dels supòsits previstos al Text refós de la Llei Municipal i de règim local de Catalunya aprovat pel Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, ni en la resta de la normativa que regula el patrimoni dels ens locals"*.

Atès que l'alienació de béns la quantia dels quals sigui inferior al 10% dels recursos ordinaris del pressupost ha de ser acordada pel Ple de la corporació per la majoria simple dels seus membres. Malgrat això, en tractar-se d'un conveni urbanístic que afecta la tramitació d'un instrument de planejament general, de conformitat amb el que preveu l'article 47.2.ii) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local, la seva aprovació requereix el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres que componen el Ple.

Es proposa al Ple, l'adopció dels següents acords:



Primer.- APROVAR la proposta de conveni de rescissió dels convenis formalitzats entre JPOUS MARES SA i L'AJUNTAMENT DE PORTBOU, els dies 6 de maig de 1993, 28 de juliol de 2000 i 14 d'octubre de 2004, i de reversió a la situació anterior a les seves signatures, projectat en els següent termes:

"CONVENI DE RESCISSIÓ DELS CONVENIS FORMALITZATS ENTRE JAIME POUS MARES I L'AJUNTAMENT DE PORTBOU, ELS DIES 6 DE MAIG DE 1993, 28 DE JULIOL DE 2000 I 14 D'OCTUBRE DE 2004, I DE REVERSIÓ A LA SITUACIÓ ANTERIOR A LA SEVA SIGNATURA.

Portbou, .....

REUNITS

D'una part, Jaume Pous Chiva, major d'edat, amb domicili al carrer Sant Jordi , núm. 1 - B, de 17497 Portbou i D.N.I. 40.460.636-W i Rosa Maria Pous Chiva, amb domicili al carrer Sant Jordi, 1r – 2a, de 17497 Portbou i DNI 40.460.638-G.

De l'altra, Josep Lluís Salas Mallol, major d'edat, titular del DNI núm. 40.459.448-X, de qui s'ometen les circumstàncies personals per la qualitat en què actua.

INTERVENEN

Els germans Jaume i Rosa Maria Pous Chiva, en nom i representació del seu pare, JAIME POUS MARES amb domicili al carrer Sant Jordi, 1, de 17497 Portbou i C.I.F. 40.398.790-A. Acrediten aquesta representació mitjançant escriptura de poder general atorgada per Jaime Pous Mares el dia 31 d'octubre de 2007, davant la Notària senyora Maria Carme Rusiñol Riba, amb el número de protocol 1.724.

El segon, en qualitat d'Alcalde-President de l'Ajuntament de Portbou, amb domicili a Passeig de la Sardana, 11 de 17497, Portbou i CIF P1714700J. Actua expressament facultat per formalitzar aquest contracte per acord adoptat per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Portbou en sessió del dia 18 de maig de 2015.

Els compareixents es reconeixen mútuament plena capacitat legal per subscriure el present contracte i a aquest efecte,

EXPOSEN

1r.- Que el senyor Jaime Pous Mares, J. Pous Marés S.A. i l'Ajuntament de Portbou, varen signar, el dia 14 d'octubre de 2004 un conveni destinat a modificar els termes de les obligacions previstes en els convenis de 6 de maig de 1993 i de 28 de juliol de 2000, relatius al desenvolupament del sector apte per urbanitzar SAU-17 i la cessió anticipada dels terrenys que el nou planejament preveia destinar a Camp de Futbol.

2n.- Que l'esmentat conveni preveia que "durant el primer trimestre de l'any 2005 l'Ajuntament procedirà a l'aprovació inicial d'ambdós instruments urbanístics [referint-se a la modificació puntual de les normes subsidiàries i al pla parcial], mitjançant el procediment de tramitació simultània de l'article 83.9 de la Llei 2/2002 d'urbanisme de Catalunya". Així mateix, s'establien els paràmetres d'edificabilitat bruta del sector.

Es preveia un termini per a l'aprovació d'aquests instruments de dos anys i es fixava el preu just pel cas que s'incomplís.

3r.- En compliment del primer conveni, signat el dia 6 de maig de 1993, el senyor Jaime Pous Mares va cedir 5.100 m<sup>2</sup> de terreny mitjançant escriptura pública de cessió atorgada el dia 11 de maig de 1993, davant el Notari de Llançà, senyor Ricardo Pérez Ballarín (protocol 842).

4rt.- Posteriorment, i en compliment del segon conveni, signat el dia 28 de juliol de 2000, el senyor Jaime Pous Mares va cedir 2.257 m<sup>2</sup> de terreny mitjançant escriptura pública de cessió atorgada el dia 5 d'octubre de 2000, davant la Notari de Llançà, senyora Pilar Martínez Socías (protocol 1385).

5è.- L'aprovació inicial de la modificació puntual núm. 5 de les Normes Subsidiàries de Portbou s'aprovà inicialment en la sessió plenària del dia 13 de gener de 2011 i fou sotmès a informació pública. Durant la informació pública es presentà una única al·legació.

Així mateix, varen ser emesos els informes del Ministerio de Fomento, de l'Oficina Territorial d'Avaluació Ambiental del DTS, de la Secretaria de Territori i Mobilitat del DTS, de l'agència de l'habitatge de Catalunya, de la DG. Del Patrimoni Cultural i de l'Agència Catalana de l'Aigua.

6è.- L'aprovació inicial del Pla Parcial Urbanístic del sector SAU-17 també s'aprovà inicialment en la sessió plenària del dia 13 de gener de 2011 i fou sotmès a informació pública. Durant la informació pública no es presentà cap al·legació.

Així mateix, varen ser emesos els informes de la Secretaria de Territori i Mobilitat del DTS, del Ministerio de Fomento i de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya,

7è.- Amb data desembre 2014, l'arquitecte redactor dels instruments urbanístics, va emetre un informe sobre l'estat de tramitació del document de Modificació Puntual núm. 5 de les normes subsidiàries de Portbou, amb les següents conclusions:

*«Amb aquestes dades, la proposta aprovada inicialment i que tant la propietat del sector com l'Ajuntament consideraven adequada per al futur desenvolupament del municipi, i amb els informes desfavorables rebuts i les conclusions dels mateixos, en cas de continuar la seva tramitació sense adaptar-la a les demandes de les diferents administracions, no obtindria els informes favorables preceptius i com a conseqüència tampoc l'Aprovació Definitiva per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.*

*És per aquest motiu que es planteja una nova proposta amb dues variables que dona resposta als informes, per tal que sigui valorada la seva idoneïtat per l'Ajuntament, prèviament a la conclusió del document per a l'aprovació provisional, i que es resumeix en les següents directrius bàsiques:*

*En la zona proposada per a us industrial, es redueix l'àmbit a oest del sector, recuperant en aquest punt els límits vigents i incorporant un vial peatonal de 4m d'amplada fora del sector, per facilitar les connexions amb el municipi i poder disposar d'un accés alternatiu cap a la zona Alta de la Vall de Portbou.*


*S'eliminen les parcel·les emplaçades a la cota més alta del sector, reduint les franges d'edificació residencial aïllada de tres a dues, de manera que es permet una transició més suau entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable, ubicant-hi el verd privat de les parcel·les. Amb aquesta configuració, el vial d'accés permet una traça més adaptada a la topografia actual.*

*Amb la necessitat d'adaptar ambientalment el sector industrial, es proposen dues opcions que consisteixen l'una en reduir i recol·locar les parcel·les industrials, preveient una rotonda per a girs de camions a límit oest del sector des de la qual s'inicia el vial peatonal fora del sector, i l'altra elimina el sector industrial, per considerar les diferents alternatives poc sostenibles econòmicament i que requereixen d'un gran esforç per obtenir una integració paisatgística acceptable, i converteix l'anterior accés en un vial peatonal que es perllonga a oest fora de l'àmbit.*

*Si es fa la comparació amb el document aprovat inicialment en resulta un sector de 87.865,18 m<sup>2</sup> que suposa uns 6.500 m<sup>2</sup> per a la proposta sense sòl industrial, o d'uns 6.680 m<sup>2</sup> per l'altra proposta. S'ha reduït també la vialitat i s'han mantingut les superfícies d'equipament i d'espais lliures, recalculant els nous tants per cent.*

*No cal oblidar que l'objectiu principal d'aquest document és la reordenació de la zona situada al costat est de la plataforma de l'estació del ferrocarril, creant una nova polaritat, a partir de la formació d'una plaça urbana en els terrenys actualment qualificats com a equipaments esportius i espais lliures i desplaçant l'ús esportiu cap a les plataformes del Torrent de la Florica, tot creant en l'ordenació urbana de Portbou, un nou eix est-oest entre el port esportiu i la nova zona esportiva planificada que dotaria el municipi de noves possibilitats.»*

8è.- Que en els terrenys cedits per Jaime Pous Mares, l'Ajuntament de Portbou ha realitzat les obres contemplades en els projectes: "Centre Cívic i Social Polivalent, Primera Fase" i "Urbanització zona esportiva, Fase A!



9è.- La Junta de Govern Local, en sessió del dia 15 de desembre de 2014, va acordar: suspendre els actes de tramitació de la modificació puntual núm. 5 de les Normes Subsidiàries Municipals del Pla Parcial d'Ordenació del Sector SAU-17, fins que es pugui determinar quina de les propostes podria comportar el compliment dels compromisos adquirits per l'Ajuntament en el conveni signat entre l'Ajuntament de Portbou i J.POUS MARES SA el dia 14 d'octubre de 2004, modificatiu dels convenis signats els dies 6/5/1993 i 28/7/2000.

10è.- Amb data 17 de desembre de 2014 (registre d'entrada 1322) J POUS MARES SA formula reclamació demanant el pagament de 68.861,52 euros per l'incompliment del conveni, corresponent al preu just previst al conveni signat l'any 2004 amb l'increment anual del preu per metre quadrat incrementat per l'interès legal dels diners.

11è.- Per altra banda, contra l'acord de la Junta de Govern Local del dia 15 /12/2014, J POUS MARES SA, el dia 19 de gener de 2015 (registra d'entrada 46) va interposar recurs de reposició al·legant la seva nul·litat per haver estat adoptat per un òrgan incompetent, per manca de motivació i per infracció de la legislació relativa al procediment d'aprovació del planejament.

#### PACTES

##### PRIMER.- NATURALES I TRAMITACIÓ DEL PRESENT CONVENI.

Pel seu objecte, aquest conveni té naturalesa urbanística de conformitat amb la regulació que contenen els articles 104 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i 25 i 26 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

En conseqüència, es perfeccionarà i obligarà a les parts que el signen des de la seva aprovació pel Ple municipal de l'Ajuntament de Portbou. L'acord d'aprovació ha de ser publicat al Butlletí Oficial de la Província de Girona, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i en uns dels diaris de màxima difusió.

Així mateix se'n trametrà còpia al Departament de Territori i Sostenibilitat perquè sigui inserit en la secció de convenis urbanístics del Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya.

##### SEGON.- IMPOSSIBILITAT SOBREVINGUDA DEL COMPLIMENT DELS COMPROMISOS ADQUIRITS PER L'AJUNTAMENT EL DIA 14/10/2004.

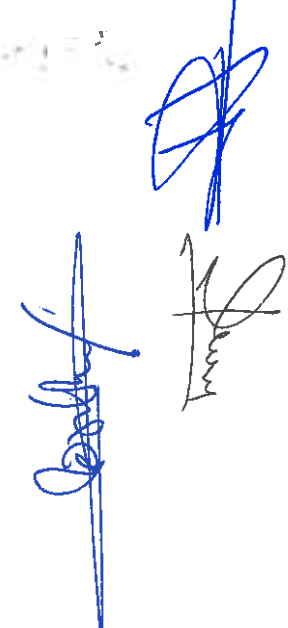
Tal i com queda reflectit en l'informe de l'arquitecte redactor dels instruments de planejament en tràmit, *"la proposta aprovada inicialment i que tant la propietat del sector com l'Ajuntament consideraven adequada per al futur desenvolupament del municipi, i amb els informes desfavorables rebuts i les conclusions dels mateixos, en cas de continuar la seva tramitació sense adaptar-la a les demandes de les diferents administracions, no obtindria els informes favorables preceptius i com a conseqüència tampoc l'Aprovació Definitiva per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona"*.

Això fa que resulti impossible, en aquest moment, que l'Ajuntament de Portbou compleixi els compromisos que va adquirir en el conveni signat el dia 14/10/2004 (apartat 1r de l'exposició) pel que fa als paràmetres urbanístics que s'hi preveien.

Ambdues parts reconeixen la impossibilitat sobrevinguda d'aconseguir l'aprovació definitiva dels instruments urbanístics amb els paràmetres incorporats en la versió aprovada inicialment i, en conseqüència, de donar compliment, per part de l'Ajuntament de Portbou, als compromisos adquirits, la qual cosa comportaria l'extinció de l'obligació de conformitat amb el que preveu l'article 1182 del CC.

##### TERCER.- REONEIXEMENT MUTU DEL CANVI DE LES CIRCUMSTÀNCIES QUE MOTIVAVEN EL CONVENI DE 14/10/2004 I ANTERIORS.

La principal motivació dels convenis signats, tal i com que reflectit en les corresponents parts expositives era, per part de l'Ajuntament de Portbou obtenir la cessió gratuïta, inicialment d'un terreny de 5.100 m<sup>2</sup>, destinat a la construcció d'un Centre cívic i social polivalent que, després, amb un nova cessió de 2.257 m<sup>2</sup>, passaria a ser part del futur pavelló esportiu, amb una superfície total cedida de 7.257 m<sup>2</sup>, i en el marc del projecte d'



"urbanització de la zona esportiva. Fase 1", l'execució de la qual havia estat aprovada per la Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió del dia 29 de gener de 1997 seguint el tràmit previst per al sòl no urbanitzable. La davallada d'habitants del municipi de Portbou – deguda a diversos factors entre els que es poden destacar l'increment del transport de mercaderies per carretera a partir dels anys 60 i la desaparició de les agències de duanes que va comportar l'acta única europea l'any 1992, amb la llibertat de circulació de persones, capitals i mercaderies – ha comportat l'obsolescència de la pretensió de la infraestructura esportiva projectada que resulta sobredimensionada per les necessitats actuals del municipi.

Per altra banda, la recent crisi econòmica – especialment per les seves implicacions al sector immobiliari que s'ha vist afectat pels preus, per la manca de finançament i per l'escassetat de demanda –, ha provocat que les previsions dels instruments urbanístics aprovats inicialment (3.025,15 m<sup>2</sup> de sòl industrial, 1.536,00 m<sup>2</sup> de superfície comercial i 15.805,54 m<sup>2</sup> de superfície residencial que representen 330 habitatges) resultin, en l'actualitat, inviables econòmicament.

Per tant, ambdues parts reconeixen que tant el desenvolupament que s'havia projectat pel sector SAU-17, com les cessions en espais lliures i equipaments que aquest desenvolupament estava destinat a justificar, resulten desproporcionats per les necessitats actuals del municipi i han de considerar-se inviables econòmicament.

#### QUART.- RESCISSIÓ DELS CONVENIS SIGNATS I REVERSIÓ A LA SITUACIÓ ANTERIOR A LA SEVA SIGNATURA.

Amb la impossibilitat sobrevinguda de compliment de les obligacions adquirides per l'Ajuntament ambdues parts acorden procedir, de forma conveniada, a la resolure els convenis signats per ambdues parts els dies 14 d'octubre de 2004, 6 de maig de 1993 i de 28 de juliol de 2000, relatius al desenvolupament del sector apte per urbanitzar SAU-17 i la cessió anticipada dels terrenys que el nou planejament preveia destinar a Camp de Futbol, deixant-los sense efectes.

Per això, s'acorda realitzar els següents actes destinats a desfer les actuacions dutes fins ara per les parts signants, per tal que es retorni a la situació anterior a la signatura del conveni:

a).- Se sotmetrà a aprovació del Ple de l'Ajuntament de Portbou l'acord de la Junta de Govern Local, del dia 15 de desembre de 2014, de suspensió dels actes de tramitació de la modificació puntual núm. 5 de les Normes Subsidiàries Municipals i del Pla Parcial d'Ordenació del Sector SAU-17.

Aquesta suspensió comportarà l'arxiu definitiu dels expedients de tramitació de la Modificació Puntual núm. 5 de les Normes Subsidiàries de Portbou i del Pla Parcial Urbanístic del sector SAU-17.

Una vegada adoptat aquest acord per part del Ple de l'Ajuntament, J POUS MARES SA, presentarà el desistiment del recurs de reposició presentat el dia 19 de gener de 2015 (registra d'entrada 46).

b).- L'Ajuntament de Portbou restituirà a JAIME POUS MARES la propietat dels terrenys cedits anticipadament, en compliment dels convenis signats el 6 de maig de 1993 i el 28 de juliol de 2000, als que es fa referència als apartats 3 i 4 de la part expositiva d'aquest conveni, per tal de deixar sense efectes la transmissió dels terrenys feta efectiva amb les escriptures signades.

L'Ajuntament, abans del dia 15 de novembre de 2015, retornarà els terrenys en l'estat actual i nets de matolls i altres residus i el lliurarà amb tot allò que li sigui inherent, accessori i dependent.

Aquesta restitució es formalitzarà en escriptura pública i comportarà la transmissió de les dues finques segregades ( 4.329 i 3875) que s'hauran d'agrupar a la finca matriu original 915-N.

Tant les despeses notarials com a la quota de l'impost sobre transmissions i actes jurídics documentats, en el cas que es generi, seran a càrrec de l'Ajuntament de Portbou.

c) Una vegada feta efectiva la restitució dels terrenys cedits, J POUS MARES SA farà efectiu el desistiment de la reclamació de pagament de 68.861,52 euros per l'incompliment del conveni signat el dia 14 d'octubre de 2004, presentat el dia 17 de desembre de 2014 (registre d'entrada 1322).

I en prova de plena conformitat amb el contingut del present conveni, ho signen les parts, per duplicat exemplar i a un sol efecte, en el lloc i data en l'encapçalament indicats.

Per Jaume Pous Marés i per J. POUS MARES SA.: Jaume Pous Chiva i Rosa Maria Pous Chiva.

Per l'Ajuntament de Portbou: Josep Lluís Salas Mallol"

Segon.- SUSPENDRE els actes de tramitació i arxiu definitiu de la modificació puntual núm. 5 de les Normes Subsidiàries Municipals i del Pla Parcial d'Ordenació del Sector SAU-17. Aquesta suspensió comportarà l'arxiu definitiu dels expedients de tramitació de la Modificació Puntual núm. 5 de les Normes Subsidiàries de Portbou i del Pla Parcial Urbanístic del sector SAU-17.

Tercer.- FACULTAR expressament al senyor Alcalde a la signatura, en nom i representació de l'Ajuntament de Portbou, del conveni aprovat i a realitzar les gestions necessàries per a executar els acords que conté.

Quart.- RESTITUIR al senyor JAIME POUS MARES la propietat dels terrenys cedits anticipadament, en compliment dels convenis signats el 6 de maig de 1993 i el 28 de juliol de 2000, als que es fa referència als apartats 3 i 4 de la part expositiva d'aquest conveni, per tal de deixar sense efectes la transmissió dels terrenys feta efectiva amb les escriptures signades.

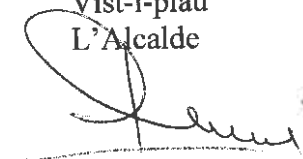
Cinquè.- FACULTAR expressament al senyor Alcalde a la signatura, en nom i representació de l'Ajuntament de Portbou, la corresponent escriptura pública de transmissió dels terrenys cedits anticipadament a favor del senyor Jaume Pous Mares. Les dues finques que es transmetran, corresponents a les dues finques segregades, números 4.329 i 3.875 hauran d'agrupar-se a la finca matriu original núm. 915-N.

Sisè.- PUBLICAR aquest conveni al Butlletí Oficial de la Província de Girona, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i en uns dels diaris de màxima difusió i SOL·LICITAR al Departament de Territori i Sostenibilitat la seva inserció en la secció de convenis urbanístics del Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya. »

I perquè així consti i fent reserves dels termes que en resultin de l'aprovació de l'acta corresponent, de conformitat amb el que preveu l'article 206 del ROFRLEL, expedixo la present certificació.

Portbou, 18 de maig de 2014.

Vist-i-plau  
L'Alcalde



Josep Lluís Salas Mallol



Emili Santos Bach