

**MODIFICACIÓ PROJECTE DE  
REPARCEL·LACIÓ SECTOR N**

**LES FRANQUESES DEL VALLÈS**

**ANNEX 5**

**CONVENIS URBANÍSTICS**

**APROVACIÓ INICIAL**



AJUNTAMENT DE  
LES FRANQUESES DEL VALLÈS

Maria Llonch Llonch (1 de 2)  
SECRETARIA  
Data Signatura: 02/02/2021  
HASH: 1ee2db3e4ed0a9c81920f10ce2e94588

## CERTIFICAT

**Expedient núm.:**

JGL/2021/3

**Òrgan col·legiat:**

Junta de Govern Local

Maria Llonch Llonch, secretària de l'Ajuntament de les Franqueses del Vallès,

**CERTIFICO:**

Que la Junta de Govern Local, en la sessió del dia 28 de gener de 2021, va adoptar, per unanimitat dels assistents, l'acord següent:

**“Expedient 434/2021. Convenis urbanístics (aprovació, modificació o extinció). Proposta d'aprovació del conveni urbanístic entre l'ajuntament de les Franqueses del Vallès i l'empresa Invertrasa, S.A. per al reconeixement dels drets d'indemnització per l'extinció dels béns propietat de l'entitat INVERTRASA, S.A., en el procés d'equidistribució dels beneficis i càrregues del pla parcial del Sector N (carretera de Cardedeu), al terme municipal de les Franqueses del Vallès (Exp. 434/2021)**

### Antecedents de fet

1. Projecte de reparcel·lació del sector N (carretera de Cardedeu), aprovat definitivament per acord de la Junta de Govern Local en sessió del 13 d'octubre de 2016.
2. Recurs Contenciós Administratiu 62/2015, interposat per Invertrasa, S.A. contra l'acord del Ple de l'ajuntament de 20 de novembre de 2014, d'aprovació definitiva del Pla Parcial urbanístic del Sector N (carretera de Cardedeu) al terme municipal de les Franqueses del Vallès.
3. Recurs Contenciós Administratiu 463/2016, interposat per Invertrasa, S.A. contra l'acord de la Junta de Govern Local de l'ajuntament de 13 d'octubre de 2016, pel qual s'aprova definitivament el Projecte de Reparcel·lació del Sector N (carretera de Cardedeu) al terme municipal de les Franqueses del Vallès.
4. Informe jurídic de 27 de gener de 2021
5. Informe tècnic de 27 de gener de 2021

### Fonaments de dret

1. Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme.



2. Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
3. Capítol VI de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.
4. Llei 19/2014, de Transparència, Accés a la informació Pública i Bon Govern.

Aquesta Àrea d'Urbanisme proposa a la Junta de Govern Local, de conformitat amb el que disposa el Decret d'Alcaldia núm. 2020-1772, de 29 de setembre, publicat al BOPB en data 8 d'octubre de 2020 i assabentat al Ple de la Corporació en sessió del dia 29 d'octubre de 2020, l'adopció dels següents

#### **ACORDS:**

**Primer.- APROVAR** el contingut i la signatura del conveni entre l'ajuntament de les Franqueses del Vallès i l'empresa Invertrasa, S.A. que es transcriu a continuació, l'objecte del qual és el reconeixement dels drets d'indemnització per l'extinció dels béns propietat de l'entitat INVERTRASASA, en el procés d'equidistribució dels beneficis i càrregues del pla parcial del Sector N, d'acord amb l'article 120 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost.:

#### **“COMPAREIXEN**

D'una part, l'Il·lm. **Sr. FRANCESC COLOMÉ TENAS**, Alcalde del municipi de Les Franqueses del Vallès, en nom i representació de l'Excm. **AJUNTAMENT DE LES FRANQUESES DEL VALLÈS**, acompanyat per la Sra. Maria Llonch Llonch, Secretaria de la Corporació Municipal, de conformitat allò que disposa l'article 92bis de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de bases de Règim Local.

D'altra part, el Sr **BRUNO AUFERIL NUNES**, major d'edat, amb DNI 47.812.669-Q, actuant en la seva qualitat d'administrador solidari de la societat **INVERTRASA, S.A.** amb domicili al carrer Travesseres núm. 10, 2on-1a de Granollers (C.P. 08401) segons escriptura d'elevació a públic d'acords socials atorgada en data 9 de novembre de 2015 davant la notaria senyora Ana Maria Fortuny Subirats, protocol núm. 1.936 i amb CIF núm. A-08364374

#### **ACTUEN**

**L'AJUNTAMENT DE LES FRANQUESES DEL VALLÈS**, com a administració actuant en la gestió urbanística del desenvolupament del Sector N.

**INVERTRASA SA**, com a propietària de la finca aportada número 26 del projecte de reparcel·lació del Sector N definitivament aprovat per acord de la Junta de Govern Local en data de 13 d'octubre de 2016.

#### **EXPOSEN**

**I.-** En sessió de data 24 d'octubre de 2013, el Ple de l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès va acordar l'aprovació definitiva del Pla Parcial del Sector N, i per acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de data 13 d'octubre de 2016 va quedar





definitivament aprovat el projecte de reparcel·lació d'aquest àmbit gestionat sota la modalitat de reparcel·lació per cooperació.

**II.-** L'entitat INVETRASA SA és propietària inclosa dins l'àmbit esmentat, havent procedit a l'aportació al projecte de reparcel·lació de la finca aportada 26, resultant adjudicatària, sota el principi de repartiment de beneficis i càrregues urbanístiques derivades del planejament, de la parcel·la f15 qualificada de D.II indústria en filera

**III.-** Sobre la finca aportada per l'entitat INVERTRASA SA -finca aportada 26- s'hi emplaça una nau de 4.353m2st construït destinat a ús industrial en planta baixa i 353m2st en planta pis per a oficines, tal com queda reconegut dins la memòria del projecte de reparcel·lació, la qual es declara parcialment incompatible en l'esmentat instrument de gestió, que preveu el seu enderroc en una superfície de 2.171,40 m2st, i quantifica la indemnització a percebre per l'entitat INVERTRASA SA 102.206,39€, mantenint-se però una part de l'edificació, que tot i trobar-se en situació de volum disconforme es considera possible la seva conservació d'acord amb l'article 138.2 TRLU, i que s'ubica en la finca resultant adjudicada a la dita entitat. Aquesta part de l'edificació que es manté sobre la parcel·la resultant f15 té un sostre de 2.148,60 m2 st.

**IV.-** Aquesta concreta qüestió recollida en l'expositiu anterior, va provocar l'oposició de l'entitat INVERTRASA SA a l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, procedint a la seva impugnació judicial. També anteriorment, va considerar oportú aquesta entitat la impugnació judicial del Pla Parcial de l'àmbit a la vista de l'ordenació urbanística recollida en aquest en relació, entre altres, a la concreta qualificació urbanística atorgada a la seva finca aportada, preveient que aquesta qualificació podia comportar situacions urbanístiques com la descrita en l'expositiu III anterior.

**V.-** Així doncs, contra els instruments urbanístics del Sector N l'entitat INVERTRASA SA té interposats els següents recursos contenciosos-administratius:

- Recurs contenciós-administratiu interposat davant del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, amb número 62/15, contra l'acord del Ple de data 24 d'octubre de 2013 d'aprovació definitiva del Pla Parcial.
- Recurs contenciós-administratiu interposat davant del Jutjat contenciós-administratiu número 13 de Barcelona, amb el número 463/17, contra l'acord d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació.

**VI.-** Entre els fonaments de dret de l'entitat INVERTRASA SA es troba el de la manca de funcionalitat de la nau que es manté damunt la finca resultant f15 a conseqüència de l'enderroc parcial d'aquesta, així com la situació en volum disconforme en que queda aquesta finca i l'aplicació d'aquest règim urbanístic en l'obtenció de llicències urbanístiques posteriors així com la limitació de la seva rendibilitat econòmica a efectes de comercialització, els quals han estat estudiats pels serveis tècnics municipals que han conclòs que les pretensions de l'entitat INVETRASA SA en relació al necessari enderroc de la totalitat de l'edificació poden ser acollides i no són en cap cas contràries a l'interès general.

**VII.-** En el marc de totes aquestes actuacions, les parts manifesten tenir el degut coneixement de:



- Les sentències judicials en relació al Pla Parcial del Sector N dictades pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el marc dels recursos contenciosos-administratius 58/2015, de data 4 de febrer de 2019, i 13/2015, de 29 de maig de 2019, així com del contingut dels instruments de modificacions de planejament en tràmit en ares a l'execució de les esmentades resolucions judicials i que consisteixen en:
  - o Text Refós de la modificació puntual del Pla Parcial del Sector N, aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès en data de 30 de juliol de 2020, condicionant la seva eficàcia a l'aprovació definitiva de la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana en l'àmbit del sector N -segona modificació article 248 NNUU-.
  - o Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana en l'àmbit del sector N -segona modificació article 248 NNUU-, aprovada provisionalment pel Ple de l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès en data de 26 de novembre de 2020, així com la Modificació puntual del Pla Parcial que caldrà tramitar per adaptar-la al contingut d'aquest darrer instrument de planejament en tràmit.
- La sentència dictada pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en data de 13 de juny de 2018, dins la peça de mesures cautelars del recurs ordinari 475/2016, per la que s'acorda la suspensió de l'executivitat del projecte de reparcel·lació del Sector N, vigent actualment.

És per tot l'anterior que les parts es sotmeten a les següents

## CLÀUSULES

### **PRIMERA.- Objecte del present Conveni:**

El present Conveni té per objecte el reconeixement dels drets d'indemnització per l'extinció dels béns propietat de l'entitat INVERTRASASA, en el procés d'equidistribució dels beneficis i càrregues del planejament, d'acord amb l'article 120 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost.

### **SEGONA.- Obligacions de l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès:**

2.1 Que l'AJUNTAMENT DE LES FRANQUESES DEL VALLÈS, en la seva condició d'administració actuant encarregada de l'elaboració del projecte de reparcel·lació del Pla Parcial del Sector N es compromet a:

- Donar compliment a l'article 120 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, introduint les previsions de l'enderroc total, i no parcial, de l'edificació preexistent damunt la finca aportada 26, per ser aquesta incompatible amb la nova ordenació, i la inclusió de les corresponents despeses d'enderroc de la totalitat de la nau i de la indemnització corresponent a favor de la societat INVERTRASA, S.A en el marc del procés d'equidistribució dels beneficis i càrregues del planejament.
- Incloure dins del compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació del Sector N la quantitat indemnitzatòria corresponent a l'entitat INVERTRASA SA a conseqüència de l'enderroc total de la nau preexistent damunt la finca





AJUNTAMENT DE  
LES FRANQUESES DEL VALLÈS

aportada 26. La valoració d'aquesta indemnització per l'enderroc total dels 4.353m<sup>2</sup>st, que s'efectua d'acord amb els criteris legals recollits dins del document del projecte de reparcel·lació definitivament aprovat en data de 13 d'octubre de 2016, es fixa en un total de 545.853,14€, d'acord amb l'informe tècnic de valoracions que s'adjunta al present conveni com a document annex del mateix.

2.2. Que l'AJUNTAMENT DE LES FRANQUESES DEL VALLÈS es compromet a donar compliment a l'anterior clàusula 2.1 a través de la tramitació d'una modificació del projecte de reparcel·lació del Sector N o Operació jurídica complementària, segons correspongui, que es tramitarà en el moment en que estigui alçada la suspensió dels efectes del projecte de reparcel·lació que deriva de la Sentència relacionada en l'expositiu VII i per tant, sigui aquest executiu. En tot cas, la modificació o operació jurídica complementària que sigui tramitada haurà de ser aprovada inicialment en el termini màxim de quatre mesos a comptar des de que sigui executiu el Projecte de reparcel·lació de referència.

### **TERCERA.- Obligacions de l'entitat INVERTRASA SA:**

**3.1.-** L'entitat INVERTRASA SA manifesta la seva conformitat amb la previsió de l'enderroc total, i no parcial, de la construcció preexistent damunt la finca aportada 26 i la valoració de la seva indemnització en la quantitat i metodologia recollides en l'informe annex al present conveni urbanístic i en prova d'aquesta conformitat es compromet a acreditar davant l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès:

- En el termini de tres dies des de l'aprovació del present conveni per la Junta de Govern Local a la presentació de l'escrit judicial de desistiment del recurs contenciós administratiu num. 62/15 interposat per INVERTRASA SA.
- En el termini de tres dies des de l'aprovació del present conveni per la Junta de Govern Local de l'escrit instant la suspensió del recurs administratiu num. 463/17 que es troba també en tramitació. En tot cas, INVERTRASA SA es compromet a instar el desistiment en aquest recurs contenciós 463/17 en el termini de tres dies a comptar des de que li sigui notificada l'aprovació definitiva de l'operació jurídica complementària o modificació del Projecte de reparcel·lació que reculli els acords exposats en l'anterior clàusula segona.

L'entitat INVERTRASA SA es compromet a no formular cap altre reclamació, ni administrativa ni judicial, en relació al desenvolupament urbanístic del Sector N, amb les excepcions que s'estableixen en les clàusules 3.2 i quarta del present conveni. Això no obstant, si un cop transcorregut l'esmentat termini de quatre mesos per adoptar l'aprovació inicial de la modificació o operació jurídica complementària del Projecte de Reparcel·lació del Sector N assenyalat en la clàusula 2.2, aquesta no s'hagués produït i per tant, l'Ajuntament incomplís l'esmentada obligació acordada, INVERTRASA SA podrà aixecar la suspensió del recurs administratiu 463/17 i continuar en la defensa dels seus drets i interessos.

En el supòsit que per causa del desistiment d'INVERTRASA, S.A. dels recursos judicials abans esmentats, s'imposés la condemna en costes a dita mercantil,



l'AJUNTAMENT DE LES FRANQUESES DEL VALLÈS renuncia a reclamar dites costes judicials.

**3.2.** Que no obstant l'establert en l'anterior clàusula 3.1, l'entitat INVERTRASA SA es reserva el dret a efectuar noves reclamacions administratives i judicials referides al desenvolupament urbanístic del Sector N en el següent supòsit:

- que en ocasió de la tramitació de la modificació del projecte de reparcel·lació o operació jurídica complementària en la que s'inclougi la indemnització per la totalitat de l'enderroc de l'edificació preexistent sobre la finca aportada per INVERTRASA SA, i/o en ocasió de qualsevol altre modificació o operació jurídica complementària que es tramiti en aquest àmbit, i tot i el manteniment de l'ordenació urbanística vigent en l'actualitat en relació al sector N -que deriva del Pla Parcial en la forma aprovada definitivament en data 20 de novembre de 2014, així com dels instruments de planejament en tràmit relacionats a l'expositiu VIII d'aquest document- es contemplés una modificació del compte de liquidació provisional que comportés un increment de les despeses d'urbanització a assumir per l'entitat INVERTRASA SA superior al 20 % de les que resulten del compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació definitivament aprovat en data de 13 d'octubre de 2016.

En el supòsit en que es produís la causa anteriorment detallada, l'entitat INVERTRASA SA es reserva el dret a impugnar la modificació del projecte de reparcel·lació o operació jurídica complementària corresponent en la defensa dels drets i interessos que resultin afectats .

#### **QUARTA.- Condicions resolutòries:**

Que les parts pacten expressament que aquest conveni té vigència mentre es mantingui l'ordenació urbanística vigent per aquest sector N, que deriva del Pla Parcial del Sector N en la forma aprovada definitivament en data 20 de novembre de 2014, així com dels instruments de planejament en tràmit relacionats a l'expositiu VIII d'aquest document, motiu pel qual, operarà com a condició resolutòria del present conveni:

- la tramitació de nous instruments de planejament en l'àmbit o d'un nou Projecte de reparcel·lació o modificacions del vigent que afectin i perjudiquin de forma directa els drets i interessos de INVERTRASA SA, ja sigui que es tramitin a conseqüència d'altres resolucions judicials que puguin recaure en recursos contenciosos-administratius interposats per tercers contra els instruments de planejament i gestió del Sector N, o a iniciativa pròpia de l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès, supòsit en el qual es produirà la resolució automàtica del present document, sense que les parts restin vinculades a les seves determinacions.
- La manca de presentació, en el termini acordat, dels escrits judicials continguts a la clàusula 3.1.
- La manca d'acceptació per part dels òrgans judicials dels desistiment a presentar per part de INVERTRASA, S.A. en relació al Recurs contencios-administratiu interposat davant del Jutjat contencios-administratiu





AJUNTAMENT DE  
LES FRANQUESES DEL VALLÈS

número 13 de Barcelona, amb el número 463/17, contra l'acord d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació.

#### **CINQUENA.- Tramitació del present Conveni urbanístic.**

L'eficàcia d'aquest conveni resta supeditada a la seva tramitació i aprovació per l'òrgan competent de l'Ajuntament. D'aquesta manera, i de conformitat amb el que preveuen els articles 8.3 TRLUC i 26 RLUC, s'haurà de sotmetre al termini d'informació pública d'un mes, previ anunci al Butlletí Oficial de la Província i qualsevol altre mitjà que utilitzi l'Ajuntament a aquests efectes, podent ésser objecte de consulta un cop aprovats definitivament.

D'acord amb l'article 104 TRLU, el present conveni urbanístic formarà part integrant de l'instrument de gestió de la modificació del projecte de reparcel·lació del Sector N o operació jurídica complementària, en el seu cas.

#### **SISENA.- Jurisdicció.**

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

#### **ANNEX. INFORME TÈCNIC DE VALORACIONS**

Es redacta el present informe amb l'objecte de determinar el valor de les construccions situades a la parcel·la de referència cadastral 08085A010000360000DE, inclosa a l'àmbit del Sector N "Carretera de Cardedeu", dins el terme municipal de Les Franqueses del Vallès.

Principalment, es tracta d'actualitzar la valoració continguda en el projecte de reparcel·lació atenent a que la valoració parcial que es va realitzar ha de passar a ser del total del conjunt edificat sobre la parcel·la. En aquest punt s'exposen els criteris segons el que determina la norma vigent, en aquest cas el RD 1492/2011, de 24 d'octubre, per el que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.

El projecte de Reparcel·lació recollia una sèrie d'indemnitzacions a favor de la Mercantil INVERTRASA, que es recullen tot seguit:

*Finca aportada núm. 26, Invertrasa, SA.*

*La valoració consisteix en la extinció d'una part de l'edificació present a la finca, l'edifici es compon de quatre naus pràcticament iguals, de les quals els dos pòrtics situats més al nord oest queden fora de la finca adjudicada, el mateix passa amb una part del cobert situat a la part posterior de l'edificació.*

*S'afegeix a la valoració la construcció d'una façana per tancar la cara descoberta que li restarà a l'edifici, de manera que es pugui continuar utilitzant com fins ara.*

a) Nau

*Nau Industrial amb unes dimensions de 40,04 x 54,23m (2.171,37m<sup>2</sup> de superfície), en el web del cadastre indica que l'edificació principal situada a la finca data del*





1978, considerarem, per tant, una antiguitat de 36 anys sobre els 35 anys de vida útil que fixa l'annex III del RVLS. Segons el que fixa l'annex II del RVLS, es tracta d'una edificació al 103% de la seva vida útil amb un estat de conservació normal, per tant, li correspon un coeficient corrector,  $\beta=1,0000$ .

Per establir el valor de reposició de la construcció, fem servir les dades del Boletín Económico de la Construcción, en la seva edició del quart trimestre del 2014, on s'indica que el cost de construcció d'una nau industrial és de 470,70€/m<sup>2</sup>.

Aplicant el procediment descrit a l'apartat 4.1.1, tenim:

$$V = VR - (VR - VF) \times \beta = 470,70 - (470,70 - 47,07) \times 1,0000 = 47,07€/m^2.$$

Aplicant aquest valor sobre la superfície de l'edificació, 47,07€/m<sup>2</sup> x 2.171,37m<sup>2</sup> = 102.206,39€

b) Cobert per a molls posterior.

Marquesina metàl·lica, en voladiu de forma rectangular adossada a la edificació principal amb una superfície afectada de 254,65m<sup>2</sup> (33,64 x 7,57m), segons les dades que figuren al cadastre de rústica, l'any de construcció de l'edificació principal data del 1978, considerarem, per tant, una antiguitat de 36 anys sobre els 30 anys de vida útil que fixa l'annex III del RVLS. Segons el que fixa l'annex II del RVLS, es tracta d'una edificació al 120% de la seva vida útil amb un estat de conservació normal, per tant, li correspon un coeficient corrector,  $\beta=1,0000$ .

Per establir el valor de reposició de la construcció, fem servir les dades que figuren com a "normativa i criteris de l'Administració" de l'Agència de Tributs de Catalunya, dins la "Instrucció de comprovació de valors dels béns immobles en els impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, i sobre successions i donacions, per a l'any 2015", on tenim per aquest tipus de construcció aplica un mòdul de 80€/m<sup>2</sup>.

Aplicant el procediment descrit a l'apartat 4.1.1, tenim:

$$V = VR - (VR - VF) \times \beta = 80,00 - (80,00 - 8,00) \times 1,000 = 8,00€/m^2.$$

Aplicant aquest valor sobre la superfície de l'edifici, 8,00€/m<sup>2</sup> x 254,65m<sup>2</sup> = 2.037,20€

c) Mur de tancament per façana

Per tal de mantenir les naus restants dins la finca que s'adjudica, es necessari construir una nova façana en la zona on s'hauran enderrocar les naus adossades que queden fora de la finca resultant

Per establir el valor de reposició de l'element, fem servir les dades que figuren al Banc de preus BEDEC de l'Institut de Tecnologia de Catalunya, per a l'any 2015, on tenim la partida amb el codi "E635E414" per a la següent descripció "Tancament vertical amb placa amb dues planxes d'acer i aïllament de poliuretà amb un gruix total de 40 mm, amb la cara exterior nervada color blanc, gruix de les planxes (ext/int) de 0,6/0,5 mm, junt longitudinal encadellat i sistema de fixació oculta, per a





AJUNTAMENT DE  
LES FRANQUESES DEL VALLÈS

façanes, col·locat en posició vertical” amb un preu de 30,77€/m<sup>2</sup>. Cal afegir, la repercussió de la subestructura necessària per a sustentar aquesta façana, que s'estima en un increment de uns 5,-€/m<sup>2</sup>, per tant el preu total de construcció de la façana es considerarà a efectes de la present valoració de 35,77€/m<sup>2</sup>.

Construcció de façana amb una superfície corresponent de, 54,23m x 6,20m = 336,23m<sup>2</sup>, que dona lloc a 336,23m<sup>3</sup> x 35,77€/m<sup>3</sup> = 12.026,95€

Sobre el valor d'execució de l'obra apliquen un 11% addicional en concepte de projectes tècnics i autoritzacions administratives, del que tenim: 12.026,95€ x 11% = 13.349,91€

Respecte d'aquestes valoracions, cal actualitzar per tal que s'indemnitzi per la totalitat de la nau i les construccions existents a la finca. En la valoració realitzada amb anterioritat, part de la nau continuava en servei i per tant es varen obviar de la valoració molts altres elements que es mantenien, i que ara s'inclouran.

En conseqüència, s'incorporaran a la valoració les indemnitzacions corresponents a els tancaments de la finca, els molls de càrrega (només paviment alçat), i el paviment del pati de maniobres.

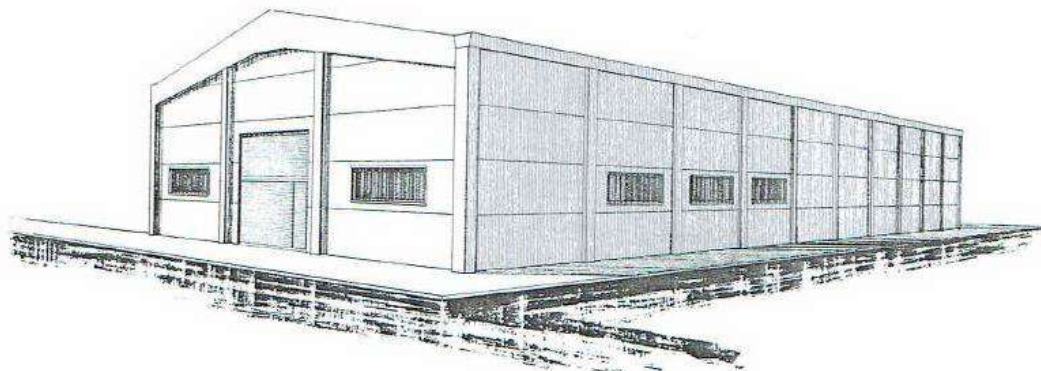
La descripció de la nau que existeix sobre la finca és la següent, la superfície total de l'edificació és de 4.706m<sup>2</sup> de sostre construït distribuït en nau i oficines, repartit en dues plantes, amb una planta baixa de 4.353,00m<sup>2</sup>st per a ús industrial, més 353m<sup>2</sup>st per a ús d'oficines en planta primera amb accés de des de la planta baixa mitjançant una escala, les oficines tenen accés independent i directe des de l'espai exterior a l'edifici, i també des de l'interior de la nau.

La construcció disposa d'estructura metàl·lica, coberta amb plaques de fibrociment i planxa metàl·lica nervada, les parets de tancament exterior son realitzades amb planxa metàl·lica prelacada, les divisòries interiors es realitzen a base de fàbrica de mahó foradat acabat amb revoc i pintat i la nau disposa de paviment de formigó. La zona de les oficines disposa de fals sostre i un paviment de parquet.

Per a realitzar la valoració de la nau, farem servir els valors del “Boletín Económico de la Construcción” (en endavant BEC), en la seva edició del segon trimestre de l'any 2016, tenim:



## NAVE INDUSTRIAL



Valor en € por m<sup>2</sup> edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

|                                      |       |                                     |               |
|--------------------------------------|-------|-------------------------------------|---------------|
| Movimiento de tierras .....          | 5,13  | Fontanería .....                    | 3,94          |
| Cimentación .....                    | 31,04 | Material sanitario y grifería ..... | 2,95          |
| Estructura, pórticos y correas ..... | 92,82 | Electricidad .....                  | 21,88         |
| Saneamiento .....                    | 25,73 | Vidriería .....                     | 1,23          |
| Albañilería gruesa .....             | 75,41 | Pintura .....                       | 2,42          |
| » cubierta .....                     | 51,40 | <b>Total .....</b>                  | <b>420,23</b> |
| » solados .....                      | 55,88 | Seguridad y salud, 2 % .....        | 8,40          |
| » acabados interiores .....          | 4,04  | Honorarios técnicos y permisos de   |               |
| » ayudas a industriales .....        | 5,03  | obra, 11,5 % .....                  | 48,33         |
| Yesería y cielorrasos .....          | 25,51 | <b>Total €/m<sup>2</sup> .....</b>  | <b>476,96</b> |
| Cerrajería .....                     | 4,55  |                                     |               |
| Carpintería exterior .....           | 9,30  |                                     |               |
| » interior .....                     | 1,97  |                                     |               |

Per tant, prenem el valor del BEC que son 420,23€/m<sup>2</sup>, ja que per a la resta de valoracions del projecte s'han aportat valors d'aquesta publicació, que considerem amb la mateixa fiabilitat.

Sobre el cost d'execució material s'afegeixen les següents despeses, Seguretat i salut (2%), Honoraris de facultatius i drets de visat (7,50%), Llicències d'obra i impostos sobre la construcció (4%)

Per tant, tenim un 13,50% de despeses que incrementen la construcció, que coincideixen amb aquelles que exposa el BEC en les dades aportades anteriorment.

Per tant, aplicant-ho sobre el preu del BEC, el cost incloses les despeses associades resultaria de 476,96€/m<sup>2</sup>.

Seguidament, es fa una valoració parcial de la coberta, ja que es va rehabilitar a l'any 2000. S'ha fet un càlcul sobre el valor total de la construcció i es conclou que la part que correspon a la coberta respecte del cost total és del 14,70%.

Si apliquem aquest percentatge sobre el valor del BEC obtingut, pel que fa a la nau industrial tenim el següent:





A.1 Cost de la nau sense la coberta,  $476,96\text{€}/\text{m}^2 * (1 - 0,1470) = 406,85\text{€}/\text{m}^2$ .

A.2 Cost de la coberta,  $476,96\text{€}/\text{m}^2 * 0,1470 = 70,11\text{€}/\text{m}^2$ .

Aquests imports serviran per a valorar la part industrial de l'edificació, cal tenir en compte, que es distingeixen unes oficines en planta primera, amb una superfície de  $353\text{m}^2$ , que es valoraran amb el cost global determinat per el BEC per aquest tipus d'edifici, tindrem:

A.3 Cost de les oficines,  $420,23\text{€}/\text{m}^2 * (1,135) = 476,96\text{€}/\text{m}^2$ .

Una vegada realitzada la valoració corresponent a l'edificació, valorem la resta d'elements constructius present a la finca, s'exposa a continuació la descripció de cadascun d'aquest elements, tenim:

#### B. Tancament 1

Tancament de la finca a base de mur de contenció de terres a la façana sud-oest, realitzat amb blocs de formigó de 1,20m d'alçada mitjana sobre el qual s'ha completat el tancament amb una malla metàl·lica calada sobre perfils, amb una alçada de 1,20m, en una part del tancament hi ha instal·lada la porta corredissa d'accés a la finca, aquest tancament te una longitud de 79,63ml.

#### C. Tancament 2

Mur de tancament i de contenció de terres a la façana nord-oest (torrent del Valldoríolf) realitzat amb mur de formigó armat i blocs de pedra de una alçaria mitjana de 1,80m, sobre el qual es completa el tancament amb una malla metàl·lica calada sobre perfils que te una alçada de 1,20m, aquest tancament te una longitud de 109,38ml.

#### D. Tancament 3

Paret de tancament en façana nord-est i sud-est realitzada amb blocs de formigó de 0,40m d'alçada sobre aquest muret es completa el tancament amb una malla metàl·lica calada sobre perfils que te una alçada de 1,20m, aquest tancament te una longitud de 205,44ml.

#### E. Paviment pati

Paviment de tota la zona exterior de la finca no ocupat per l'edificació, realitzat sobre tot-ú granular amb reg asfàltic i capa de rodadura per a vehicles pesants. Ocupa una superfície de  $5.540\text{m}^2$ .

#### F. Moll de càrrega (mur contenció)

Mur de contenció de suport del moll de càrrega a la façana nord-oest de la nau, d'una alçada de 1,20m executat amb formigó armat, es comptabilitza una longitud de 60,57ml.



### G. Moll de càrrega (paviment)

Plataforma que fa les vegades de moll de càrrega a la façana Nord-oest de la nau, situat a una alçada de 1,20m respecte de la rasant exterior, construït amb mur de formigó armat i paviment de formigó armat. Existeixen dos accessos amb llavi basculant, es considera una superfície de 300m<sup>2</sup>.

### H. Marquesines

Marquesines situades sobre les plataformes i molls de càrrega, realitzades amb estructura metàl·lica i cobertes amb plaques de fibrociment i planxa metàl·lica nervada. Ocupen una superfície total de 390,38m<sup>2</sup>.

Una vegada descrits els elements que no formen pròpiament la nau, es fan les valoracions corresponents, es difícil poder comparar els elements a valorar amb els que resulten de les descripcions del BEC. Tanmateix, entre les dades del BEC, les obtingudes d'altres publicacions del sector, i de la pròpia experiència, se n'obtenen els valors que s'exposen en el llistat a continuació, tot i entenent que formarien part del mateix document constructiu (el projecte global que caldria per a demanar el permís d'obres), el percentatge de despeses que incrementen el valor d'execució ha de ser el mateix que hem considerat abans, del 13,50%, del que ens resulta.

B. Tancament 1, 120,32€/ml \* 1,1350 = 136,56€/ml.

C. Tancament 2, 346,63€/ml \* 1,1350 = 393,43€/ml.

D. Tancament 3, 73,19€/ml \* 1,1350 = 83,07€/ml.

E. Paviment pati, 23,60€/m<sup>2</sup> \* 1,1350 = 26,79€/m<sup>2</sup>.

F. Moll de càrrega (mur contenció), 222,61€/ml \* 1,1350 = 252,66€/ml.

G. Moll de càrrega (paviment), 36,87€/m<sup>2</sup> \* 1,1350 = 41,85€/m<sup>2</sup>.

H. Marquesines, 105,15€/m<sup>2</sup> \* 1,1350 = 119,35€/m<sup>2</sup>.

A partir d'aquí, podem establir el valor a nou de cadascun dels elements, aplicant el valor unitari per la quantitat, d'on obtenim la següent taula:

|                                     | Quantitat              | Preu unitari             | Import       |
|-------------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------|
| A.1 Cost de la nau sense la coberta | 4.353m <sup>2</sup>    | 406,85€/m <sup>2</sup> . | 1.771.018,05 |
| A.2 Cost de la coberta              | 4.353m <sup>2</sup>    | 70,11€/m <sup>2</sup> .  | 305.188,83   |
| A.3 Cost de les oficines            | 353m <sup>2</sup>      | 476,96€/m <sup>2</sup> . | 168.366,88   |
| B. Tancament 1                      | 79,63ml                | 136,56€/ml.              | 10.874,27    |
| C. Tancament 2                      | 109,38ml               | 393,43€/ml.              | 43.033,37    |
| D. Tancament 3                      | 205,44ml               | 83,07€/ml.               | 17.065,90    |
| E. Paviment pati                    | 5.540,00m <sup>2</sup> | 26,79€/m <sup>2</sup> .  | 148.416,60   |
| F. Moll de càrrega (mur contenció)  | 60,57ml                | 252,66€/ml.              | 15.303,62    |
| G. Moll de càrrega (paviment)       | 300,00m <sup>2</sup>   | 41,85€/m <sup>2</sup> .  | 12.555,00    |
| H. Marquesines                      | 390,38m <sup>2</sup>   | 119,35€/m <sup>2</sup> . | 46.591,85    |
| TOTAL                               |                        |                          | 2.538.414,38 |





Seguidament, cal fer la depreciació per antiguitat, anem

per parts: A.1 Cost de la nau sense la coberta:

|  |         |               |
|--|---------|---------------|
| Anys de vida útil (annex III RVLS)                   | 35 anys |               |
| Anys transcorreguts                                  | 38 anys |               |
| Percentatge de vida esgotat:                         | 100%    |               |
| Estat de l'edificació / construcció:                 | Normal  |               |
| Coefficient corrector $\beta$ (annex II RVLS)        | 1,000   |               |
|  |         | 1.771.018,05€ |
| Valor final (esgotada vida útil, 10%Vn)              |         | 177.101,81€   |
| Valor de reposició $V = VR - (VR - VF) \times \beta$ |         | 177.101,81€   |

A.2 Cost de la coberta

|  |         |             |
|--|---------|-------------|
| Anys de vida útil (annex III RVLS)                   | 35 anys |             |
| Anys transcorreguts                                  | 16 anys |             |
| Percentatge de vida esgotat:                         | 46%     |             |
| Estat de l'edificació / construcció:                 | Normal  |             |
| Coefficient corrector $\beta$ (annex II RVLS)        | 0,3358  |             |
| Valor a nou:   |         | 305.188,83€ |
| Valor final (esgotada vida útil, 10%Vn)              |         | 30.518,88€  |
| Valor de reposició $V = VR - (VR - VF) \times \beta$ |         | 212.954,66€ |

A.3 Cost de Les oficines

|  |         |             |
|--|---------|-------------|
| Anys de vida útil (annex III RVLS)                   | 75 anys |             |
| Anys transcorreguts                                  | 38 anys |             |
| Percentatge de vida esgotat:                         | 51%     |             |
| Estat de l'edificació / construcció:                 | Normal  |             |
| Coefficient corrector $\beta$ (annex II RVLS)        | 0,3851  |             |
| Valor a nou:   |         | 168.366,88€ |
| Valor final (esgotada vida útil, 10%Vn)              |         | 16.836,69€  |
| Valor de reposició $V = VR - (VR - VF) \times \beta$ |         | 110.012,60€ |

B. Tancament 1

|  |         |            |
|--|---------|------------|
| Anys de vida útil (annex III RVLS)                   | 40 anys |            |
| Anys transcorreguts                                  | 38 anys |            |
| Percentatge de vida esgotat:                         | 95%     |            |
| Estat de l'edificació / construcció:                 | Normal  |            |
| Coefficient corrector $\beta$ (annex II RVLS)        | 0,9263  |            |
| Valor a nou:   |         | 10.874,27€ |
| Valor final (esgotada vida útil, 10%Vn)              |         | 1.087,43€  |
| Valor de reposició $V = VR - (VR - VF) \times \beta$ |         | 1.808,72€  |

C. Tancament 2

|   |         |  |
|---|---------|--|
| Anys de vida útil (annex III RVLS)            | 40 anys |  |
| Anys transcorreguts                           | 38 anys |  |
| Percentatge de vida esgotat:                  | 95%     |  |
| Estat de l'edificació / construcció:          | Normal  |  |
| Coefficient corrector $\beta$ (annex II RVLS) | 0,9263  |  |



|  |            |
|--|------------|
| Valor a nou:   | 43.033,37€ |
| Valor final (esgotada vida útil, 10%Vn)              | 4.303,34€  |
| Valor de reposició $V = VR - (VR - VF) \times \beta$ | 7.157,74€  |

#### D. Tancament 3

|  |            |
|--|------------|
| Anys de vida útil (annex III RVLS)                   | 40 anys    |
| Anys transcorreguts                                  | 38 anys    |
| Percentatge de vida esgotat:                         | 95%        |
| Estat de l'edificació / construcció:                 | Normal     |
| Coefficient corrector $\beta$ (annex II RVLS)        | 0,9263     |
| Valor a nou:   | 17.065,90€ |
| Valor final (esgotada vida útil, 10%Vn)              | 1.706,59€  |
| Valor de reposició $V = VR - (VR - VF) \times \beta$ | 2.838,57 € |

#### E. Paviment pati

|  |             |
|--|-------------|
| Anys de vida útil (annex III RVLS)                   | 40 anys     |
| Anys transcorreguts                                  | 38 anys     |
| Percentatge de vida esgotat:                         | 95%         |
| Estat de l'edificació / construcció:                 | Normal      |
| Coefficient corrector $\beta$ (annex II RVLS)        | 0,9263      |
| Valor a nou:   | 148.416,60€ |
| Valor final (esgotada vida útil, 10%Vn)              | 14.841,66€  |
| Valor de reposició $V = VR - (VR - VF) \times \beta$ | 24.686,13€  |

#### F. Moll de càrrega (mur contenció)

|  |            |
|--|------------|
| Anys de vida útil (annex III RVLS)                   | 40 anys    |
| Anys transcorreguts                                  | 38 anys    |
| Percentatge de vida esgotat:                         | 95%        |
| Estat de l'edificació / construcció:                 | Normal     |
| Coefficient corrector $\beta$ (annex II RVLS)        | 0,9263     |
| Valor a nou:   | 15.303,62€ |
| Valor final (esgotada vida útil, 10%Vn)              | 1.530,36€  |
| Valor de reposició $V = VR - (VR - VF) \times \beta$ | 2.545,45€  |

#### G. Moll de càrrega (paviment)

|  |            |
|--|------------|
| Anys de vida útil (annex III RVLS)                   | 40 anys    |
| Anys transcorreguts                                  | 38 anys    |
| Percentatge de vida esgotat:                         | 95%        |
| Estat de l'edificació / construcció:                 | Normal     |
| Coefficient corrector $\beta$ (annex II RVLS)        | 0,9263     |
| Valor a nou:   | 12.555,00€ |
| Valor final (esgotada vida útil, 10%Vn)              | 1.255,50€  |
| Valor de reposició $V = VR - (VR - VF) \times \beta$ | 2.088,27€  |

#### H. Marquesines

|                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| Anys de vida útil (annex III RVLS) | 30 anys |
|------------------------------------|---------|





AJUNTAMENT DE  
LES FRANQUESES DEL VALLÈS

|  |         |            |
|--|---------|------------|
| Anys transcorreguts                                  | 38 anys |            |
| Percentatge de vida esgotat:                         | 100%    |            |
| Estat de l'edificació / construcció:                 | Normal  |            |
| Coefficient corrector $\beta$ (annex II RVLS)        | 1,000   |            |
| Valor a nou:   |         | 46.591,85€ |
| Valor final (esgotada vida útil, 10%Vn)              |         | 4.659,19€  |
| Valor de reposició $V = VR - (VR - VF) \times \beta$ |         | 4.659,19€  |

Un cop recaptat el valor depreciat aplicant els coeficients reductors de l'amortització de les edificacions i construccions, obtenim la següent taula:

|                                     | Import total       |
|-------------------------------------|--------------------|
| A.1 Cost de la nau sense la coberta | 177.101,81€        |
| A.2 Cost de la coberta              | 212.954,66€        |
| A.3 Cost de les oficines            | 110.012,60€        |
| B. Tancament 1                      | 1.808,72€          |
| C. Tancament 2                      | 7.157,74€          |
| D. Tancament 3                      | 2.838,57€          |
| E. Paviment pati                    | 24.686,13€         |
| F. Moll de càrrega (mur contenció)  | 2.545,45€          |
| G. Moll de càrrega (paviment)       | 2.088,27€          |
| H. Marquesines                      | 4.659,19€          |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>545.853,14€</b> |

En conseqüència, el valor total de la indemnització, ascendeix a CINQ-CENTS QUARANTA-CINC MIL VUIT- CENTS CINQUANTA-TRES EUROS AMB CATORZE CÈNTIMS D'EURO (545.853,14€).

Per a que consti als efectes oportuns, es signa per part del tècnic redactor del Projecte de reparcel·lació del Sector N "Carretera de Cardedeu", del terme municipal de Les Franqueses del Vallès."

**Segon.-** SOTMETRE A INFORMACIÓ PÚBLICA el conveni durant el termini d'un mes, mitjançant la inserció d'edictes al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal o supramunicipal i al web de l'Ajuntament de les Franqueses del Vallès, de conformitat amb el què preveuen els articles 25 i 26 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

**Tercer.-** FACULTAR a l'Alcalde de l'Ajuntament de les Franqueses del Vallès, tan àmpliament com sigui possible, per a la signatura del conveni aprovat en la present resolució.

**Quart.-** DETERMINAR que si durant el termini d'informació pública no es presentessin reclamacions, ni al·legacions, el conveni esmentat quedarà aprovat amb caràcter definitiu, sense necessitat d'adoptar-se un nou acord al respecte; acreditant-se aquesta circumstància mitjançant certificació expedida per la Secretaria municipal i que s'incorporarà a l'expedient administratiu.





**Cinquè.-** Incloure el present conveni al Llibre Oficial de Convenis de l'Ajuntament de les Franqueses del Vallès.

**Sisè.-** Publicar el present conveni al Portal de Transparència de l'Ajuntament de les Franqueses del Vallès.

**Setè.-** Trametre'l al Registre de convenis de la Generalitat de Catalunya.

**Vuitè.-** NOTIFICAR aquests acords al interessats.”

I, perquè així consti, expedixo aquest certificat per ordre i amb el vistiplau de l'alcalde, a reserva d'allò que estableix l'article 206 del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals, aprovat per Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, document que signem electrònicament al marge a les Franqueses del Vallès.





## CERTIFICAT

**Expedient núm.:**

JGL/2021/26

**Òrgan col·legiat:**

Junta de Govern Local

Maria Llonch Llonch, secretària de l'Ajuntament de les Franqueses del Vallès,

CERTIFICO:

Que la Junta de Govern Local, en la sessió del dia 15 de juliol de 2021, va adoptar, per unanimitat dels assistents, l'acord següent:

**“Expedient 3994/2021. Convenis (Aprovació, Modificació o Extinció).  
Proposta d'aprovació del conveni urbanístic entre l'ajuntament de les Franqueses del Vallès i l'empresa Sandoz, S.A. per al reconeixement d'execució d'obres d'urbanització del sector N avançades per part de l'entitat Sandoz SA, les quals són aprofitables pel conjunt de la comunitat reparcel·latòria**

### Antecedents de fet

1. Projecte de reparcel·lació del sector N (carretera de Cardedeu), aprovat definitivament per acord de la Junta de Govern Local en sessió del 13 d'octubre de 2016.
2. Projecte d'urbanització del sector N (carretera de Cardedeu), aprovat definitivament per acord de la Junta de Govern Local en sessió del 13 d'octubre de 2016.
3. Proposta de conveni urbanístic amb l'objecte de reconèixer l'execució d'obres d'urbanització avançades per part de l'entitat Sandoz SA, les quals són aprofitables pel conjunt de la comunitat reparcel·latòria, ja que si bé es corresponen amb obres d'urbanització derivades directament de l'execució del planejament urbanístic aplicable, les mateixes no han estat recollides en el corresponent projecte d'urbanització en haver estat ja executades de forma avançada, pel que procedeix el seu tractament com a despeses d'urbanització de l'àmbit d'acord amb l'article 120 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost.
4. Informe jurídic de 14 de juliol de 2021
5. Informe tècnic de 14 de juliol de 2021

### Fonaments de dret

1. Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme.



2. Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
3. Capítol VI de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.
4. Llei 19/2014, de Transparència, Accés a la informació Pública i Bon Govern.
5. Articles 9 i 10 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, del règim jurídic del sector públic.

Aquesta Àrea d'Urbanisme proposa a la Junta de Govern Local, de conformitat amb el que disposa el Decret d'Alcaldia núm. 2020-1772, de 29 de setembre, publicat al BOPB en data 8 d'octubre de 2020 i assabentat al Ple de la Corporació en sessió del dia 29 d'octubre de 2020, l'adopció dels següents

#### **ACORDS:**

**Primer.-** *Aprovar el contingut i la signatura del conveni entre l'ajuntament de les Franqueses del Vallès i l'empresa Sandoz, S.A. l'objecte del qual és el reconeixement d'execució d'obres d'urbanització del sector N avançades per part de l'entitat Sandoz SA, les quals són aprofitables pel conjunt de la comunitat reparcel·latòria, de conformitat amb el redactat següent:*

“COMPAREIXEN

D'una part, l'Ill·lm. Sr. FRANCESC COLOMÉ TENAS, Alcalde del municipi de Les Franqueses del Vallès, en nom i representació de l'Excm. AJUNTAMENT DE LES FRANQUESES DEL VALLÈS, acompanyat per la Sra. Maria Llonch Llonch, Secretaria de la Corporació Municipal, de conformitat allò que disposa l'article 92bis de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de bases de Règim Local.

D'altra part, la Sra. MARTA CARDELLACH RAMIREZ, amb DNI 46143162-X, i el Sr. JUAN JOSÉ PIEDRA GALÁN, amb DNI 47612003-W. Tots dos en nom i representació de l'entitat SANDOZ INDUSTRIAL PRODUCTS SA, domiciliada Les Franqueses del Vallès, carretera de Granollers a Cardedeu C-251, Km-4, constituïda per temps indefinit mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona Àngel Martínez Sarrión en data de 9 de novembre de 1966. La Sra. CARDELLACH RAMIREZ es troba facultada per aquest acte en virtut dels poders atorgats per escriptura pública atorgada pel Notari de Barcelona Gerardo Conesa Martínez en data de 12 de desembre de 2019 amb el número 3709 del seu protocol. El Sr. PIEDRA GALÁN actua en la seva condició de Director Financer, segons resulta dels poders atorgats per escriptura pública atorgada pel Notari de Barcelona Gerardo Conesa Martínez en data 30 de juliol de 2019 amb el número 2278 del seu protocol.

ACTUEN

L'AJUNTAMENT DE LES FRANQUESES DEL VALLÈS, com a administració actuant en la gestió urbanística del desenvolupament del Sector N.

SANDOZ INDUSTRIAL PRODUCTS SA, com a propietària de la finca aportada número 58 del projecte de reparcel·lació del Sector N definitivament aprovat per acord de la Junta de Govern Local en data de 13 d'octubre de 2016.





## EXPOSEN

I.- En sessió de data 20 de novembre de 2014 el Ple de l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès va acordar l'aprovació definitiva del Pla Parcial del Sector N, i per acords de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de data 13 d'octubre de 2016, van quedar definitivament aprovats els projectes de reparcel·lació i urbanització d'aquest àmbit gestionat sota la modalitat de reparcel·lació per cooperació.

II.- L'entitat SANDOZ INDUSTRIAL PRODUCTOS SA (SANDOZ SA, en endavant) és propietària inclosa dins l'àmbit esmentat, havent procedit a l'aportació al projecte de reparcel·lació de la finca aportada 58 resultant adjudicatària, sota el principi de repartiment de beneficis i càrregues urbanístiques derivades del planejament, de les parcel·les a28 i a.30 qualificades de zona de desenvolupament industrial I, edificació aïllada.

III.- La consideració per part de SANDOZ SA -entre d'altres qüestions- què els instruments urbanístics aprovats no reconeixien la seva inversió efectuada en el passat immediat per tal de dotar les seves instal·lacions de les infraestructures urbanístiques necessàries, va provocar la seva oposició a l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació i del projecte d'urbanització, procedint a la seva impugnació judicial, a través dels següents recursos contenciosos-administratius:

(i) Recurs contenciós-administratiu interposat davant del Jutjat contenciós-administratiu número 9 de Barcelona, amb el número 475/2016, contra l'acord d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació.

Tanmateix, en el marc de l'anterior recurs, va ser instada també per l'esmentada entitat la tramitació de la peça de mesures cautelars, respecte de la qual va recaure la sentència dictada en apel·lació pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en data de 13 de juny de 2018, per la que s'acorda la suspensió de l'executivitat del projecte de reparcel·lació del Sector N, vigent actualment.

(ii) Recurs contenciós-administratiu interposat davant del Jutjat contenciós-administratiu número 8 de Barcelona, amb el número 478/2016, contra l'acord d'aprovació definitiva del Projecte d'urbanització.

(iii) Recurs contenciós-administratiu interposat davant del Jutjat contenciós-administratiu número 13 de Barcelona, amb el número 185/2018F, contra l'acord adoptat per la Junta de Govern Local en sessió de 22 de desembre de 2017, en que va acordar adjudicar a la UTE formada per les empreses ABOLAFIO CONSTRUCCIONES, S.L. i COBRA INSTALACIONES Y SERVICIOS, S.A., el contracte d'obra consistent en l'execució del projecte anomenat "Projecte d'Urbanització del Sector N de les Franqueses del Vallès.

VI.- En el marc del procediment judicial 475/2016 esmentat, ha estat practicada, proposada d'ofici pel Jutjat contenciós-administratiu 9, una prova pericial a través d'un perit insaculat el qual ha dictaminat l'existència de determinades infraestructures urbanístiques necessàries executades per l'entitat SANDOZ SA en el passat, les quals reverteixen positivament en el conjunt de la comunitat reparcel·latòria, pel que poden ser considerades com a despeses avançades al desenvolupament de l'àmbit.

Aquesta qüestió ha estat estudiada per l'equip redactor dels instruments urbanístics i dels serveis tècnics municipals que han conclòs que les despeses d'urbanització que poden ser considerades com a despeses avançades del desenvolupament urbanístic de l'àmbit és de 638.225,22 € enfront la xifra d'1.636.459,03 € reclamada per l'entitat.



VII.- En el marc de totes aquestes actuacions, les parts manifesten tenir el degut coneixement de:

Les sentències judicials en relació al Pla Parcial del Sector N dictades pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el marc dels recursos contenciosos-administratius 58/2015, de data 4 de febrer de 2019, i 13/2015, de 29 de maig de 2019, així com del contingut dels instruments de modificacions de planejament en tràmit en ares a l'execució de les esmentades resolucions judicials i que consisteixen en:

Text Refós de la modificació puntual del Pla Parcial del Sector N, aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès en data de 30 de juliol de 2020, en compliment de la Sentència recaiguda en el recurs contenciós-administratiu 58/2015.

Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana en l'àmbit del sector N - segona modificació article 248 NNUU-, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona en sessió de data 19 de març de 2021.

Modificació puntual del Pla Parcial per a la seva adaptació a la MPGOU referenciada en el punt anterior, la qual ha estat inicialment aprovada per l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès en sessió de data 22 de març de 2021.

És per tot l'anterior que les parts es sotmeten a les següents

## CLAÚSULES

PRIMERA.- Objecte del present Conveni:

El present Conveni té per objecte el reconeixement d'execució d'obres d'urbanització avançades per part de l'entitat Sandoz SA, les quals són aprofitables pel conjunt de la comunitat reparcel·latòria, ja que si bé es corresponen amb obres d'urbanització derivades directament de l'execució del planejament urbanístic aplicable, les mateixes no han estat recollides en el corresponent projecte d'urbanització en haver estat ja executades de forma avançada, pel que procedeix el seu tractament com a despeses d'urbanització de l'àmbit d'acord amb l'article 120 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost.

SEGONA.- Obligacions de l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès:

2.1 Que l'AJUNTAMENT DE LES FRANQUESES DEL VALLÈS, en la seva condició d'administració actuant encarregada de l'elaboració del projecte de reparcel·lació del Pla Parcial del Sector N es compromet a:

Donar compliment a l'article 120 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, contemplant com a despesa d'urbanització també aquelles despeses d'urbanització executades de forma avançada per l'entitat SANDOZ SA, per formar aquestes part de les obres d'urbanització determinades pel planejament, d'acord amb la valoració d'aquestes efectuada per l'equip redactor, i validades pels serveis tècnics municipals.

Incloure dins del compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació del Sector N la quantitat de 638.225,22 € en favor de l'entitat Sandoz SA, en concepte de despeses d'urbanització executades i pagades de forma anticipada, procedint a considerar-les com a despeses d'urbanització d'acord amb les regles del precitat article 120 TRLUC.

2.2. Que l'AJUNTAMENT DE LES FRANQUESES DEL VALLÈS es compromet a donar compliment a l'anterior clàusula 2.1 a través de la tramitació i aprovació d'una modificació del projecte de reparcel·lació del Sector N o Operació jurídica complementària, segons





correspongui, que es tramitarà en el moment en que estigui alçada la suspensió dels efectes del projecte de reparcel·lació que deriva de la mesura cautelar recaiguda en el recurs contenciós-administratiu assenyalat com a "(i)" en l'expositiu III. En tot cas, la modificació o operació jurídica complementària que sigui tramitada haurà de ser aprovada inicialment en el termini màxim de quatre mesos a comptar des de que sigui executiu el Projecte de reparcel·lació de referència.

TERCERA.- Obligacions de l'entitat SANDOZ SA:

3.1.- L'entitat SANDOZ SA manifesta la seva conformitat amb la valoració de les despeses d'urbanització executades per ella de forma avançada al desenvolupament de l'àmbit, la qual s'acompanya al present document i que ha estat efectuada per l'equip redactor dels instruments urbanístics, i validada pels serveis tècnics municipals, sobre la base de les proves practicades en el marc del recurs contenciós-administratiu 475/2016.

I en prova d'aquesta conformitat es compromet a:

a) Acreditar davant l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès, en el termini de cinc dies des de l'aprovació del present conveni per la Junta de Govern Local, la presentació d'un escrit judicial de desistiment de la sol·licitud de mesura cautelar a que fa referència l'expositiu III (i) dictada en el sí del recurs contenciós-administratiu 475/2016 interposat contra l'acord d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació del Sector N, així com al manteniment de la suspensió o arxiu provisional en la que es troba actualment el procediment principal 475/2016, així com els recursos 478/2016 i 185/2018 indicats en l'expositiu III.

Tanmateix, l'entitat SANDOZ SA es compromet a desistir de l'indicat recurs contenciós-administratiu, així com dels recursos contenciosos-administratius 478/2016 i 185/2018, en el termini de tres dies a comptar des de que li sigui notificada l'aprovació definitiva de l'operació jurídica complementària o modificació del Projecte de reparcel·lació que reculli els acords exposats en l'anterior clàusula segona.

b) Subsidiàriament, en el supòsit que el Jutjat contenciós-administratiu número 9 de Barcelona no acceptés el desistiment de la mesura cautelar assenyalat en l'apartat a) precedent, l'entitat SANDOZ SA procedirà al desistiment del recurs contenciós-administratiu 475/2016 en el termini de cinc dies des de la fermesa de la Interlocutòria que denegué, en el seu cas, el desistiment de la mesura cautelar.

Tot l'anterior tenint en compte que la tramitació de la modificació del projecte de reparcel·lació o a l'elaboració de la OJC, en els termes indicats en l'apartat precedent relatiu als compromisos de l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès, únicament podrà iniciar-se en el moment en que hagi quedat sense efecte la mesura cautelar de suspensió acordada en el marc del recurs contenciós-administratiu 475/2016 indicat.

En el supòsit que per causa dels desistiment de SANDOZ SA anteriorment indicats s'imposés la condemna en costes a dita mercantil, l'AJUNTAMENT DE LES FRANQUESES DEL VALLÈS renuncia a reclamar dites costes judicials.

L'entitat SANDOZ SA es compromet a no formular cap altre reclamació, ni administrativa ni judicial, en relació a la modificació del Projecte de Reparcel·lació del Sector N o operació jurídica complementària en execució de les obligacions que assumeix l'Ajuntament segons la clàusula segona del present conveni. Això no obstant, si un cop transcorregut l'esmentat termini de quatre mesos per adoptar l'aprovació inicial de la modificació o operació jurídica complementària del Projecte de Reparcel·lació del Sector N assenyalat en la clàusula 2.2, aquesta no s'hagués produït i, per tant, l'Ajuntament incomplís l'esmentada obligació acordada, SANDOZ SA podrà interposar les corresponents reclamacions administratives i judicials per incompliment del conveni, amb les responsabilitats patrimonials que d'aquest incompliment es poguessin derivar.



Tanmateix, l'entitat SANDOZ SA es reserva el dret a impugnar la futura modificació o operació jurídica complementària del Projecte de Reparcel·lació del Sector N assenyalat en la clàusula 2.2, en el supòsit en què aquest instrument urbanístic no recollís els acords establerts en el pacte 2.1.

QUARTA.- Condicions resolutòries:

Que les parts pacten expressament que operarà com a condició resolutòria del present conveni:

La manca de presentació, en els terminis acordats, dels escrits judicials a que es fa referència a la clàusula 3.1.

La manca d'acceptació per part del Jutjat contenciós-administratiu número 9 del desistiment del recurs contenciós-administratiu 475/2016 que l'entitat SANDOZ SA es compromet a presentar de forma subsidiària en els termes recollits en la clàusula 3.1

CINQUENA.- Tramitació del present Conveni urbanístic.

L'eficàcia d'aquest conveni resta supeditada a la seva tramitació i aprovació per l'òrgan competent de l'Ajuntament. D'aquesta manera, i de conformitat amb el que preveuen els articles 8.3 TRLUC i 26 RLUC, s'haurà de sotmetre al termini general d'informació pública de 20 dies que preveu l'article 83 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions, previ anunci al Butlletí Oficial de la Província i qualsevol altre mitjà que utilitzi l'Ajuntament a aquests efectes, podent ésser objecte de consulta un cop aprovats definitivament.

D'acord amb l'article 104 TRLU, el present conveni urbanístic formarà part integrant de l'instrument de gestió de la modificació del projecte de reparcel·lació del Sector N o operació jurídica complementària, en el seu cas.

SISENA.- Jurisdicció.

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

**Segon.-** *Sotmetre a informació pública el conveni durant el termini de vint dies, mitjançant la inserció d'edictes al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i al web de l'Ajuntament de les Franqueses del Vallès.*

**Tercer.-** *Facultar a l'Alcalde de l'Ajuntament de les Franqueses del Vallès, tan àmpliament com sigui possible, per a la signatura del conveni aprovat en la present resolució.*

**Quart.-** *Determinar que si durant el termini d'informació pública no es presentessin reclamacions, ni al·legacions, el conveni esmentat quedarà aprovat amb caràcter definitiu, sense necessitat d'adoptar-se un nou acord al respecte; acreditant-se aquesta circumstància mitjançant certificació expedida per la Secretària municipal i que s'incorporarà a l'expedient administratiu.*

**Cinquè.-** *Incloure el present conveni al Llibre Oficial de Convenis de l'Ajuntament de les Franqueses del Vallès.*





AJUNTAMENT DE  
LES FRANQUESES DEL VALLÈS

**Sisè.-** *Publicar el present conveni al Portal de Transparència de l'Ajuntament de les Franqueses del Vallès.*

**Setè.-** *Trametre'l al Registre de convenis de la Generalitat de Catalunya.*

**Vuitè.-** *Notificar aquests acords al interessats."*

I, perquè així consti, expedixo aquest certificat per ordre i amb el vistiplau de l'alcalde, a reserva d'allò que estableix l'article 206 del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals, aprovat per Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, document que signem electrònicament al marge a les Franqueses del Vallès.

