

## CONVENI URBANÍSTIC

Cunit, 20 de febrer de 2006

### REUNITS

**D'una part** la XXXX, actuant en qualitat d'Alcaldesa-Presidenta de l'Ajuntament de Cunit, de conformitat amb les facultats que li atorga la Llei, juntament amb la Secretària accidental de la Corporació que dóna fe de l'acte

**De l'altra part**, la XXXX, amb DNI núm XXXX i domicili a C/ Puig Pelós, núm. 1 de Cunit

### INTERVENEN

La primera en la seva qualitat d'Alcaldesa de l'Ajuntament de Cunit, en virtut de les potestats que li estan conferides per la vigent legislació de règim local.

La segona en nom propi.

Ambdós es reconeixen capacitat suficient, i,

### EXPOSEN

**PRIMER.-** El Ple de la Corporació Municipal en sessió de data 2 d'agost de 2005 va aprovar inicialment el POUM i el PAUM de Cunit. Dins del termini d'informació pública de l'esmentat instrument de planificació la XXXX, va presentar una al·legació en data 17 d'octubre de 2005 i amb número de Registre d'entrada 10.475.

Per part de l'equip redactor del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cunit s'ha emès la següent proposta:

#### **“INFORME**

*L'escrit posa de relleu que la Casa Glòria no té la consideració de masia i que per tant ha de quedar exclosa de la qualificació com a zona 1 (Edificis i jardins privats protegits).*

*Tal com es dedueix del contingut i del propi nom de la zona 1 (“Cases i jardins”) la casa Glòria, tot i no ser una masia, encaixa perfectament en aquesta qualificació, quin objectiu és el de preservar l'edificació existent i els seus jardins, tot admetent determinades ampliacions. El fons de la qüestió no queda*

*afectat per la denominació de la casa com a masia. Per tant cal corregir l'error existent en la denominació de l'article 165.*

*Això no obstant, es fa notar que en la documentació que s'adjunta, en l'imprès d'autoliquidació de la taxa per obres, el propi propietari o declarant de l'obra, XXXX, es refereix a la casa com "Masia La Glòria". Aquesta denominació també apareix en l'escrit municipal de data 03/11/04 que s'adjunta. Per tant, tot i ser una denominació equivocada, s'ha utilitzat abans en diverses ocasions.*

## **PROPOSTA**

*Estimar parcialment l'al·legació en allò que fa referència al canvi de denominació de la casa Glòria, eliminant la paraula masia de l'article 165 de les normes i també en relació a la possibilitat de compensar la cessió i urbanització del vial previst amb la disposició d'habitatges aïllats o en filera amb front al mateix tram de carrer que s'obre, sempre que dita ordenació no afecti a la preservació i imatge de la Casa Glòria, i s'acordi mitjançant Conveni urbanístic que haurà d'avaluar els aprofitaments en relació a les cessions i costos d'urbanització."*

**SEGON.-** Que la XXXX és propietària de la finca situada al C/ Puig Pelós, núm. 1 de Cunit, amb la següent descripció:

La finca es troba inscrita al Registre de la Propietat de Cunit, al Tom 279, Llibre 4, Foli 133, Finca 268

Pertany a la XXXX, en virtut d'escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona XXXX Serres en data 29 d'abril de 1996 S'adjunta com a DOCUMENT ANNEX I

Aquest terreny es classifica en el Pla General d'Ordenació vigent com a sòl urbà consolidat classificat en una superfície de 3.610 m2 com a zona verda privada (codi J) i la resta com a vialitat, sense que aquesta estigui inclosa dins de cap unitat d'actuació.

**TERCER.-** Que el Document relatiu als Criteris, Objectius i Solucions Generals del planejament, redactat dins dels treballs del POUM constata els desequilibris entre població i activitats que puguin oferir llocs de treball i proposa una previsió d'activitats o equipaments d'una certa rellevància per tal de superar el punt de partida desfavorable en relació als nivells d'activitats i serveis que ofereixen els municipis veïns.

Que és de fonamental importància per a l'ordenació tant urbanística com de vialitat i mobilitat d'aquesta part del municipi l'apertura del vial que ha de comunicar l'av. Can Nicolau amb el c/ Francesc Alegria i la construcció de la vorera de l'Av. Can Nicolau i c/ Puig Pelòs en el llindà de la finca propietat de la XXXX . Així mateix aquesta part del municipi té un dèficit important d'espais de caràcter públic que únicament seran possibles d'aconseguir mitjançant

operacions de requalificació urbanística que possibilitin sense perjudicar els interessos privats la creació d'aquests espais.

És per tot el que s'ha exposat que en consonància amb els criteris, objectius i solucions generals prèviament acordats per a l'elaboració del POUM respecte a la finca esmentada, d'acord amb els criteris fixats per l'equip redactor, es proposa crear en la finca on es troba ubicada la casa Glòria un polígon d'actuació que permeti que la totalitat de l'edificació juntament amb una important porció de sòl passi a ser de titularitat municipal.

**QUART.-** La normativa aplicable a la via conuenial ve determinada en el següent articulat:

L'article 273.1 del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya determina que els ens locals poden concertar els contractes, els pactes o les condicions que considerin adequats, sempre que no siguin contraris al interès públic, a l'ordenament jurídic o als principis de bona administració, havent-se de complir d'acord amb el seu contingut, sens perjudici de les prerrogatives establertes en les lleis en favor dels ens locals. Convenis que en l'ordre urbanístic, es regulen en els articles 8 i 98 del TRLU i en l'article 8 del Reglament que desenvolupa parcialment l'esmentada llei.

Que és interès de les parts reflectir en el present conveni els acords adoptats sobre les finques assenyalades en els antecedents i les restants qüestions que s'esmentaran, i per tot això les parts compareixents han acordat subscriure el present **CONVENI DE PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA** que subjecten als següents

## **A C O R D S**

**PRIMER.-** Sobre el règim, ordenació i aprofitament urbanístic dels terrenys.

L'Ajuntament de Cunit s'obliga a incorporar en el POUM, en la versió que s'aprovi provisionalment i remetre, posteriorment a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona per a la definitiva aprovació, les següents determinacions:

- 1.- Creació d'un polígon d'actuació urbanística que engloba la totalitat de la finca propietat de la XXXX amb una superfície de 3.842 m<sup>2</sup>, més una franja de terreny situada al nord de la finca de titularitat municipal amb una superfície de 438 m<sup>2</sup> per a la correcta connexió amb l'entorn. El polígon tindrà una superfície total de 4.280 m<sup>2</sup>.
- 2.- Dins d'aquest polígon se situa una superfície de 1.833 m<sup>2</sup> de sòl amb aprofitament privat d'ús per a habitatges plurifamiliars al qual se li assigna

un sostre sobre rasant de 2.750 m2/sostre (PB+ 3PP). Aquest habitatge plurifamiliar s'ubicarà en una única finca i en un únic edifici.

3.- Respecte a l'habitatge plurifamiliar esmentat anteriorment el nombre màxim d'habitatges permesos en aquest polígon serà de 35.

4.- En aquest àmbit es classifica una superfície de 1.777 m2 com a equipament públic amb un ús sense especificar.

5.- S'executa una nova vialitat de 670 m2 consistent en la perllongació del c/ Francesc Alegria i s'executa també com a nova vialitat de la vorera que llinda amb la finca amb el c/ Puig Pelòs i Av. Can Nicolau.

#### Quadres de superfícies:

Clau		Superfície (m2)	%	Edificabilitat (m2st/m2s)	Sostre (m2s)
7b	Conjunt plurifamiliar	1.833,00	42,83%	1,50	2.750
	Total zones	1.833,00			2.750
B5	Equipament	1.777,00	41,52%		
A1	Sistema viari	670,00	15,65%		
	Total sistemes	2.447,00	57,17%		
	TOTAL SECTOR	4.280,00	100,00%		

S'adjunten plànols núm. 1.1 i 2.1 com annexos número III i IV

**SEGON.- Sobre la gestió urbanística i les càrregues ordinàries, externes i addicionals que s'assumeixen per la propietària dels terrenys.**

El POUM pels terrenys objecte del present conveni incorporarà les següents determinacions relatives a la seva gestió urbanística i a les càrregues ordinàries i extraordinàries que corresponguin i que són expressament acceptades per la XXXX

1.- Delimitació poligonal i sistema i modalitat d'actuació: Es tracta d'un únic polígon d'actuació urbanística que es gestionarà en el sistema de reparcel.lació en la modalitat de compensació bàsica.

2.- Terrenys de propietat municipal: Els sòls de domini i ús públic municipal que correspondrien aplicant les normes estrictes de la normativa urbanística vigent en el present àmbit s'entendran substituïts pels d'igual condició que, en major superfície, resultin d'aquesta nova ordenació.

3.- Càrregues ordinàries de cessió i urbanització: La PROPIETAT cedirà gratuïtament a l'Ajuntament de Cunit dins dels tres mesos posteriors a la

fermesa de l'acord d'aprovació definitiva del POUM la propietat dels terrenys destinats a domini i ús públic municipal.

4.- 10% d'aprofitament urbanístic privat: correspon a l'Ajuntament en funció d'allò previst i regulat en l'art. 43.1 del TRLU. L'Ajuntament en l'exercici de la prerrogativa establerta en l'apartat 3 del referit article pacta expressament amb la propietat, mitjançant el present document, la seva substitució per l'equivalent del seu valor econòmic que es fixa en la quantitat de 220.000 Euros, d'acord amb la valoració feta per l'arquitecte municipal (que s'incorpora com annex II)

5.- Càrregues externes: La propietat executarà com a càrregues externes al polígon d'actuació urbanística les següents:

- a) Lliurarà com a compensació a l'Ajuntament 300.000 Euros amb la finalitat que siguin destinats per a la construcció d'un nou equipament públic, a determinar o per al finançament de l'equipament de l'edifici seu de la Policia Local si això fos necessari.

6.- Càrregues addicionals: Com a càrrega addicional al PAU objecte del present conveni es pacta que la propietat es farà càrrec del pagament de les despeses corresponents a la totalitat dels projectes de gestió i urbanització i obra urbanitzadora del PAU Així com de les càrregues externes, incloent-se la corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic de la cessió a l'Ajuntament.

7.- Sostre d'aprofitament privat: En relació al sostre sobre rasant a que fa esment l'acord primer del present conveni, el mateix, i d'acord amb allò estipulat en la clàusula segona, s'acorda que seran de renda lliure.

### **TERCER.- Terminis d'execució**

El projecte d'urbanització del PAU objecte del present conveni i en el seu cas el corresponent projecte reparcel.latori hauran d'estar redactats i aprovat abans de l'1 de setembre de 2006 i les obres urbanitzadores totalment finalitzades abans de l'1 de març de 2007. Aquests terminis queden condicionats a l'aprovació definitiva, per part de la Comissió d'Urbanisme de Tarragona, del POUM, amb les condicions íntegres fixades en el present conveni.

Els serveis tècnics municipals disposaran d'un termini de 3 mesos a partir del dia de la ratificació pel ple del present conveni per a dictaminar si l'edifici "casa Glòria" es manté o ha de ser enderrocat.

Respecte al pagament de la venda del 10% de l'aprofitament mig de titularitat municipal, com dels 300.000 Euros a abonar a l'Ajuntament, les esmentades quantitats hauran de ser ingressades a la Tresoreria municipal abans del 31 de desembre de 2006. Aquest termini queda condicionat a l'aprovació definitiva,

per part de la Comissió d'Urbanisme de Tarragona, del POUM, amb les condicions íntegres fixades en el present conveni.

**QUART.- Eficàcia, vigència i condicions del present conveni**

L'eficàcia d'aquest conveni queda condicionada a la seva aprovació definitiva pel ple municipal i a l'aprovació definitiva del POUM, amb els continguts íntegres acordats en el mateix, per part de la Comissió d'Urbanisme de Tarragona.

**CINQUÈ.- Naturalesa del conveni**

El present conveni té naturalesa administrativa.

I en prova de conformitat, signen i ratifiquen el present conveni, per duplicat exemplar i a un sol efecte, en el lloc i la data ut supra.

Per part de l'Ajuntament

Per part de la propietat

ÉS CÒPIA



Ajuntament de Cunit  
 Area d'Ordenació del territori

conveni urbanístic ap.-08\_06 POUM  
 document aprovació provisional

Visió plau d'urbanisme  
 Dolors Carreras i Casany  
 Visió plau al Registre d'Urbanisme  
 Josep Gracia

L'Equip redactor  
 CCRS

La Propietat  
 Antonia Oliva

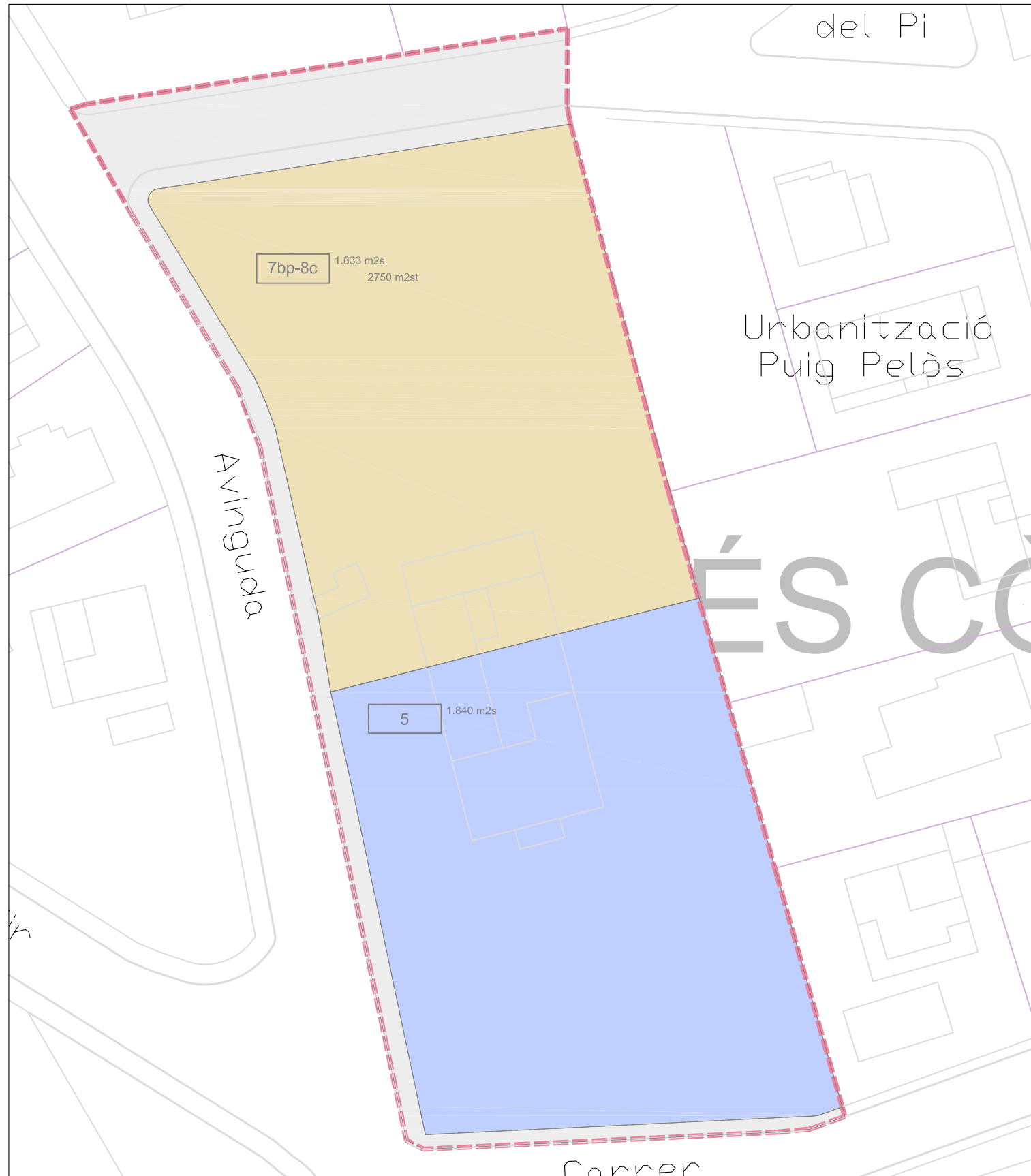
Nom del Plànol  
 Data:  
 GENER DE 2006

Situació

Escala 1/10.000

1

Num. de Plànol:  
 1.1  
 Fol:  
 annex 1



ÉS CÒPIA

Sistemes		Quadre de sòl	
		m2 de sòl	%
Vialitat	codi A2	670 m2	15,65 %
Sistema d'espais lliures	codi C3	0 m2	0,00 %
Sistema d'equipaments	codi B5	1.777 m2	41,62 %
<b>TOTAL SISTEMES</b>		<b>2.447 m2</b>	<b>57,17 %</b>
Zones			
Zona d'ordenació volumètrica	codi 7b	1.833 m2	42,83 %
<b>TOTAL ZONES</b>		<b>1.833 m2</b>	<b>42,83 %</b>
<b>TOTAL POLIGON ACTUACIÓ URBANÍSTICA</b>		<b>4.280 m2</b>	<b>100 %</b>

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ		
Sostre màxim		2.750 m2
alçada màxima		PB+3
nombre d'habitatges		35 hab
ocupació / alineació de vial		

OBLIGACIONS DE LA PROPIETAT	
Cessió del nou sistema d'equipaments proposat	
Cessió de la nova vialitat proposada.	
Total urbanització de l'àmbit.	
<i>El no compliment de les obligacions deixa l'edificabilitat a la corresponent de codi 1 .</i>	

