

## **CONVENI URBANÍSTIC**

Cunit, 20 de febrer de 2005

### **R E U N I T S**

D'una part la XXXX, actuant en qualitat d'Alcalde-President de l'Ajuntament de Cunit, de conformitat amb les facultats que li atorga la Llei, juntament amb la Secretària Accidental que dona fé de l'acte.

D'altra part, el XXXX, amb domicili ac/ Internet, 8 de Cunit, i proveït del document núm. X-1782906-S

### **I N T E R V E N E N**

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.

El segon, en nom i representació de la societat INTEGRALS CUNIT, SL, amb càrrec d'Administrador únic, segons escriptura autoritzada pel notari de Calafell XXXX en data de 23 de desembre de 2003 i número de Protocol 1993, i que manifesta el compareixen, és vigent en l'actualitat. (s'adjunta com annex I)

### **E X P O S E N**

Que instruït el corresponent expedient administratiu, incorporats els documents que en el mateix hi consten i vista la necessitat d'una actuació pública per tal d'implementar una millora en els espais públics que estableixi una millora en l'aprofitament proper a les escoles municipals i alhora comporti una millora en el teixit urbà i en el continu dels espais lliures, l'objecte d'aquest conveni és facilitar aquesta opció dins de l'àmbit del de la masia de Can Nicolau, s'ha donat trasllat als interessats als efectes de fer constar la seva predisposició posicionament a la proposta, amb el resultat que hi consta a l'expedient.

Que fruit d'aquestes negociacions l'equip redactor ha presentat el projecte de conveni.

## MANIFESTEN

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 el XXXX en nom i representació de la mercantil INTEGRALS CUNIT, SL, va presentar una al·legació en data 17 d'octubre de 2005 amb núm. 10523, respecte de la qual l'informe de l'equip redactor proposa redistribuir el sostre construït segons els usos previstos possibles mitjançant un conveni urbanístic en el que s'aporti una proposta més concreta i subjecta a la regulació urbanística de la zona 1.

Que l'àmbit de la Masia de Can Nicolau és sol urbà consolidat amb urbanització finalitzada i recepcionada per l'Ajuntament amb un estat de edificació escàs, i amb les cessions pendents de realitzar, i per tant, a efectes del TRLUC pot entendre's que és sol urbà no consolidat.

Que per part de l'Ajuntament de Cunit i com a conseqüència de les diferents converses realitzades amb els propietaris de tots els sectors afectats, i a la llum de l'informe de resolució de les al·legacions presentades a l'aprovació inicial, als efectes de determinar la possibilitat de desenvolupar i concretar millor les condicions d'edificació, alineacions, rasants i volumetria, d'acord amb la proposta inicialment aprovada de POUM, fent una més acurada redistribució de sòls i sostres, sense alterar aquests paràmetres, i fixant un calendari del desenvolupament d'aquestes actuacions.

Que dins de la illa de la masia de Can Nicolau l'empresa INTEGRALS CUNIT, SL, és propietària de les següents parcel·les que tenen la següent descripció registral:

*“Porción de terreno situado en el término de Cunit, procedente de la finca llamada “Casa Nicolau”, partido judicial del Registro de la Propiedad de Vendrell, con una casa en el centro de la misma, señalada con el número 12, que se compone de un piso, corral y pajar, de noventa y dos áreas, ochenta y seis centiáreas, setenta y seis decímetros cuadrados de extensión superficial, según en Registro tiene una superficie de 9.401,158 m<sup>2</sup>, de los cuales corresponden a lo edificado 538 m<sup>2</sup>. Linda al Norte con la c/Urgell, al Sur con la c/Entença, al Este con la c/Roselló y al Oeste con la Avd. Can Nicolau. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cunit, finca 341, Tomo 381, Libro 104, Folio 72, Alta 2”.*

(S'adjunta com annex II)

Que de conformitat amb el que assenyala l'art. 273 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, els ens locals poden concertar els convenis que considerin adequats, sempre que no siguin contraris a l'interès públic, a l'ordre judicial o als principis de bona admissió, havent-se de complir d'acord amb el seu contingut, sense perjudici de les prerrogatives establertes a favor dels ens locals. I de conformitat amb el que estableix l'article 1255 i l'article 1271 del Codi Civil en relació a l'article 88 de la Llei 30/92 de 26 de novembre de regim jurídic de les administracions que permet la resolució consensuada dels expedients amb els límits legals establerts. Aquesta doctrina ha estat convalidada per la nova redacció de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, Llei 2/2002, modificada per la Llei 10/2004, quan en l'article 8 diu: "*Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics*

1. *Es garanteixen i s'han de fomentar els drets d'iniciativa, d'informació i de participació dels ciutadans en els processos urbanístics de planejament i de gestió.*

2. *Els ajuntaments poden constituir voluntàriament consells assessors urbanístics, com a òrgans locals de caràcter informatiu i deliberatiu, als efectes establerts per l'apartat 1.*

3. *Els processos urbanístics de planejament i de gestió, i el contingut de les figures del planejament i dels instruments de gestió, inclosos els convenis, estan sotmesos al principi de publicitat.*

4. *Els particulars tenen dret a obtenir dels organismes de l'administració competent les dades certificades que els permetin assumir llurs obligacions i l'exercici de l'activitat urbanística.*

5. *S'han de regular per reglament les formes de consulta i divulgació dels projectes urbanístics, els mitjans d'accés dels ciutadans als dits projectes i als documents corresponents i la prestació d'assistència tècnica perquè puguin comprendre'ls correctament.*

6. *Els organismes públics, els concessionaris de serveis públics i els particulars han de facilitar la documentació i la informació necessàries per a la redacció dels plans d'ordenació urbanística.*

7. *En matèria de planejament i de gestió urbanístics, els poders públics han de respectar la iniciativa privada, promoure-la en la mesura més àmplia possible i substituir-la en els casos d'insuficiència o d'incompliment, sens perjudici dels supòsits d'actuació pública directa.*

8. *La gestió urbanística es pot encomanar tant a la iniciativa privada com a organismes de caràcter públic i a entitats, societats o empreses mixtes.*

Així mateix l'article 98, ens diu: *Publicitat del planejament urbanístic*

1. *Els acords d'aprovació definitiva dels plans urbanístics i dels instruments de gestió urbanística s'han de publicar.*

2. *Els administrats tenen dret a ésser informats per escrit per l'ajuntament corresponent, en el termini d'un mes a comptar de la sol·licitud, del règim urbanístic aplicable a una finca o a un sector de sòl.*

3. La publicitat relativa a una urbanització d'iniciativa privada ha d'explicitar la data d'aprovació definitiva del pla corresponent i l'òrgan administratiu que l'ha acordat, i no pot contenir cap indicació contradictòria amb el contingut del dit pla.

4. Els convenis urbanístics han d'integrar la documentació del planejament o de l'instrument de gestió al qual es refereixin, es sotmeten a la informació pública corresponent i poden ésser objecte de consulta un cop aprovats.

En desenvolupament d'aquesta normativa el reglament de desenvolupament parcial de la nova llei, en el seu article 8 ens diu:

Els convenis en matèria de planejament o de gestió urbanística han de formar part de la documentació que es sotmet a informació pública, després de l'aprovació inicial de la respectiva figura de planejament o instrument de gestió. Una vegada examinades i informades les al·legacions que s'hagin pogut formular en relació amb el conveni dins del termini d'informació pública, si l'òrgan competent l'aprova, el conveni és susceptible de consulta pública conjuntament amb la documentació aprovada definitivament en matèria de planejament i de gestió urbanística a la qual complementa.

Atenent als articles 35 i següents del TRLU (Decret-Leg. 1/05) en relació a l'article 64 i el seu article 9,7è quan diu que "Les administracions amb competències en matèria urbanística han de vetllar perquè les determinacions i l'execució del planejament urbanístic permetin assolir, en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics"

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

## **A C O R D E N**

**PRIMER.-** La Mercantil INTEGRALES CUNIT, SL i l'Ajuntament de Cunit acorden la cessió de les finques que consten en l'àmbit de la qual queda reflectit en els plànols que s'acompanyen com a annex número III que, subscrit per les parts, forma part integrant d'aquest conveni, lliures de carregues i gravàmens, per destinar-la a sistema de zones verdes públiques. Aquesta cessió s'haurà de fer en el termini de dos mesos des de la signatura del present conveni, mitjançant escriptura pública de cessió. La cessió referida no queda

condicionada a la inclusió de la modificació de la zonificació en el POUM. Tot i així, l'incompliment d'aquesta variació de zonificació, suposarà l'aplicació del règim de responsabilitat pactats.

**SEGON.-** Sobre la finca objecte de cessió es crearà una servitud per a l'ús de fruit del pou existent a la masia i que quedarà en l'àmbit de domini públic i que es materialitzarà en la mateixa cessió.

**TERCER.-** L'Ajuntament de Cunit es compromet a incorporar al POUM la nova disposició proposada pel millor funcionament de la masia sense disminució de la superfície per sistemes, classificant la zona privada com a codi 1 amb les següents determinacions:

Zona 1 Edificis i jardins privats protegits

Can Nicolau (codi M1)

Superfície: 2.996 m2 st

Sostre màxim: 1.498 m2 st

Edificabilitat: 0,5

Usos admesos: Ús hotel·ler, bar, restaurant o similars, comercial, oficina sanitari assistencial inclòs residència geriàtrica, educatiu i socio-cultural. S'admet un màxim de 3 habitatges dins del sostre reconegut, atenent que un correspon al històric habitatge dels masovers, l'altre al necessari per a correcte funcionament de l'activitat dins la masia i el tercer per la pròpia naturalesa de la clau, sempre i quan sigui compatible amb l'activitat a desenvolupar.

La resta de la superfície de la illa manté la mateixa qualificació de sistema C3.

**QUART.-** Tanmateix, la propietat es compromet a lliurar a l'ajuntament la zona verda establerta en el punt primer i designada en l'annex del present conveni, en el termini de 4 mesos des de la signatura d'aquest. En aquesta zona ajardinada s'inclourà l'obertura dels accessos tancats, l'arranjament de la banda Est del solar, i la formació a la zona verda d'una zona infantil amb al menys cinc elements de joc per a nens.

**CINQUÈ.-** Igualment la propietat es compromet a realitzar l'enderroc de les edificacions existents que no compleixen els paràmetres d'aquest acord, i no són objecte de protecció, amb el cessament de l'activitat agrícola en el termini esmentat de cessió. Comprometent-se a sol·licitar llicència d'obres en el termini màxim de 9 mesos des de l'aprovació del POUM.

**SISÈ.-** En el supòsit improbable que no s'aprovés el Pla General en els termes indicats, quedaria sense efecte el present conveni, excepte pel que respecte a la cessió de la zona verda esmentada, que seria indemnitzable al seu propietari, segons la valoració establerta en el paràgraf primer de l'article 28 de la Llei 6/98 de 13 d'abril, sobre Règim del Sòl i Valoracions, ajustant-lo als valor de ponència cadastral aprovats en l'actualitat. No obstant això, és necessari fer constar que l'empresa INTEGRALS CUNIT, SL lliura la possessió de la finca en el termini de dos mesos des de la signatura del present conveni, permetent l'ocupació de la mateixa a l'Ajuntament a la signatura d'aquest acta.

**SETÈ.-** Se'ns perjudici del que s'ha dit, els compareixents, s'obliguen a redactar projecte d'edificació de la parcel·la esmentada, que haurà de presentar-se, a l'ajuntament, ser aprovada pel mateix, i iniciar la seva execució dins del termini de 6 mesos a comptar des de la data de publicació de l'aprovació del POUM, evidentment, descomptant el termini de tramitació de la llicència d'obres per part de l'Ajuntament.

**VUITÈ.-** El present conveni queda sotmès a l'aprovació del plenari municipal en el menor temps possible, per constituir i formar part del projecte del Pla General, com estableix l'article 8 del TRLU (Decret-Leg. 1/05), al parlar en el seu punt 3, dels processos urbanístics de planejament i gestió i en base a les competències de planificació urbanística de l'art. 21 de la Llei de Bases de Règim Local.

**NOVÈ.-** El règim compensatori del present conveni, ultra l'establert en el pacta 5è., serà el següent: **a)** en el supòsit de que no s'incorporés en el POUM que s'aprovés provisionalment per l'Ajuntament la zonificació esmentada, haurà d'indemnitzar amb l'import dels aprofitaments computats i no percebuts, amb la modificació, sense que es pugui retornar o revertir, la cessió feta a l'Ajuntament de l'espai imputat a dotacional en el pacta primer. **b)** En el supòsit de que la CUT no aprovés la proposta de zonificació incorporada a l'aprovació provisional del POUM, i l'acord d'aprovació definitiva variés les plusvàlues derivades dels aprofitaments pactats, en perjudici dels sotasignants, es satisfarà el valor de les superfícies cedides com a zona verda, segons els criteris de la llei d'expropiació, obligant-se l'ajuntament a safister-les als sotasignants.

**DESE.**- El regim de garanties de l'administració en cas d'incompliment per part de la propietat, del termini d'excepció de les obres d'edificació, ultra altres establertes en aquest conveni, serà el següent: **a)** la propietat cedent, accepta que el valor de la responsabilitat, es a dir, l'import de la indemnització contractual derivades d'aquest es correspondrà al

valor fixat a través dels mòduls de valor de construcció de les ordenances fiscals municipal d'ICIO i taxa d'Obres, en el seu equivalent a aquell que es correspongui a un edifici que esgoti el total de l'edificabilitat atorgada segons la zonificació del nou POUM,.

**b)** En el supòsit de que després de transcorregut el termini de 12 mesos des de l'aprovació definitiva del POUM, sense acomplir els deures d'aquest conveni podrà sol·licitar-se la satisfacció del de l'equivalent a dues vegades l'import del ICIO i taxa d'obres, corresponent a aquelles obres i instal·lacions establertes en el present conveni. **c)** Poden reiterar-se aquesta situació als 24 mesos i als 36 mesos, després del qual l'administració podrà expropiar el solar segons el valor cadastral de la finca. **d)** En el supòsit de que no es cedis la finca establerta com a dotacional en el present conveni, l'Ajuntament podria executant aquesta cessió i podria sol·licitar com a compensació per incompliment, l'import del valor de la mateixa finca segons el pacta precedent. **e)** En el supòsit de que no s'urbanitzés la finca de conformitat amb el que s'ha establert en aquest conveni, l'Ajuntament de Cunit haurà de ésser indemnitzat amb el valor de l'urbanització de la zona verda i demés condicions de vialitat segons el valor de mercat en el moment de l'incompliment, autoritzant el cedent a que l'ajuntament executés les obres directament.

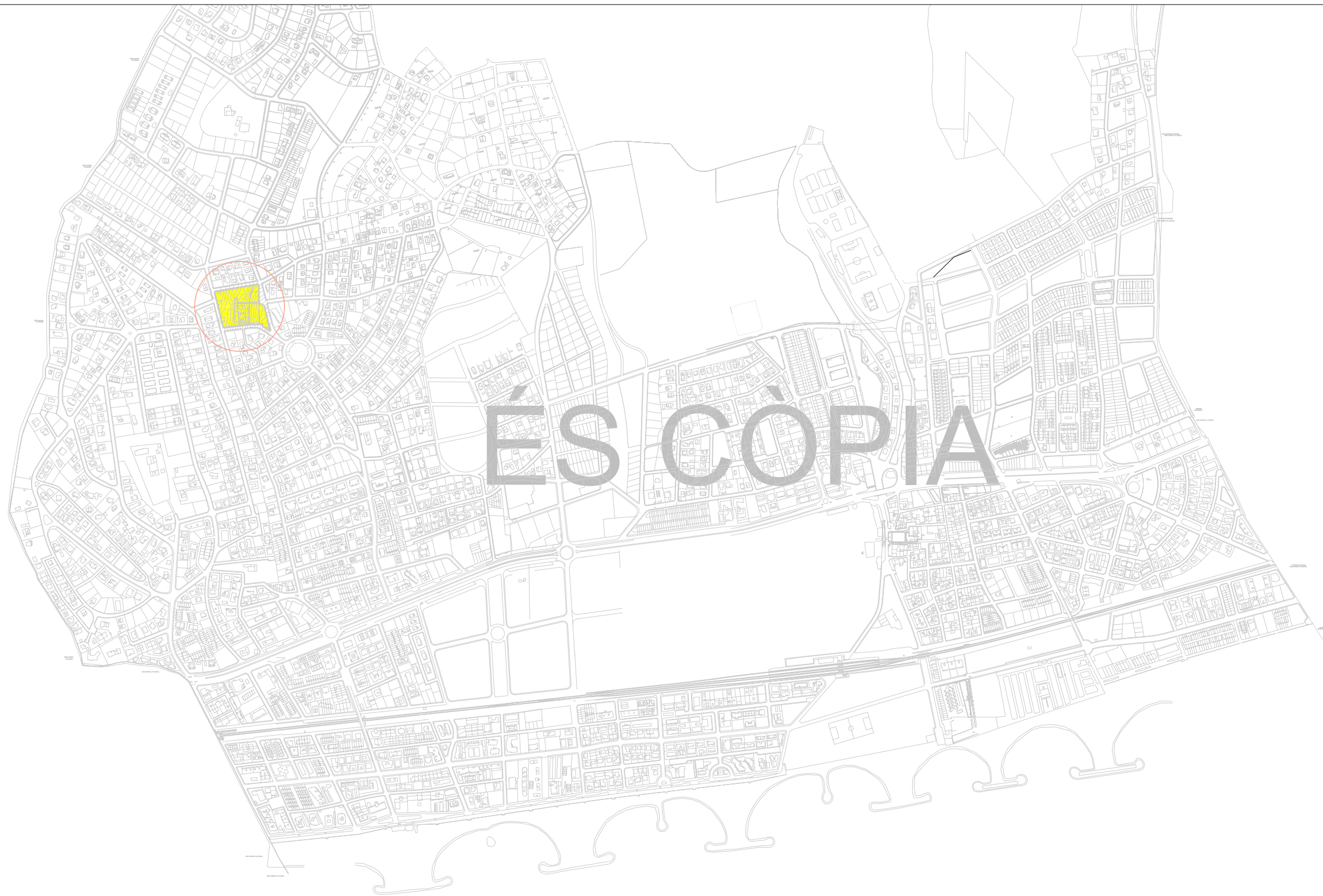
**ONZÈ.-** La propietat es farà càrrec de totes quantes despeses es derivin de les corresponents elevacions a públic dels acords i cessions establertes en el present conveni, i les demés despeses, ja siguin registrals o fiscals derivades d'aquests pactes i acords.

**DOTZÈ.-** Els atorgants d'aquest document és compromentent a desistir de qualsevol recurs administratiu sobre el mateix reconeixent la seva validesa, i establint-se els règims compensatoris que consten en el mateix pel cas d'incompliment.

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.

Representant de l'Ajuntament

Representant de l'empresa



ÉS CÒPIA



Ajuntament de Cunit  
 Area d'Ordenació del territori

conveni urbanístic ap.-09\_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 Propletat  
 Francisco Javier Siles

Nom del Plànol  
 Data:  
 GENER DE 2006

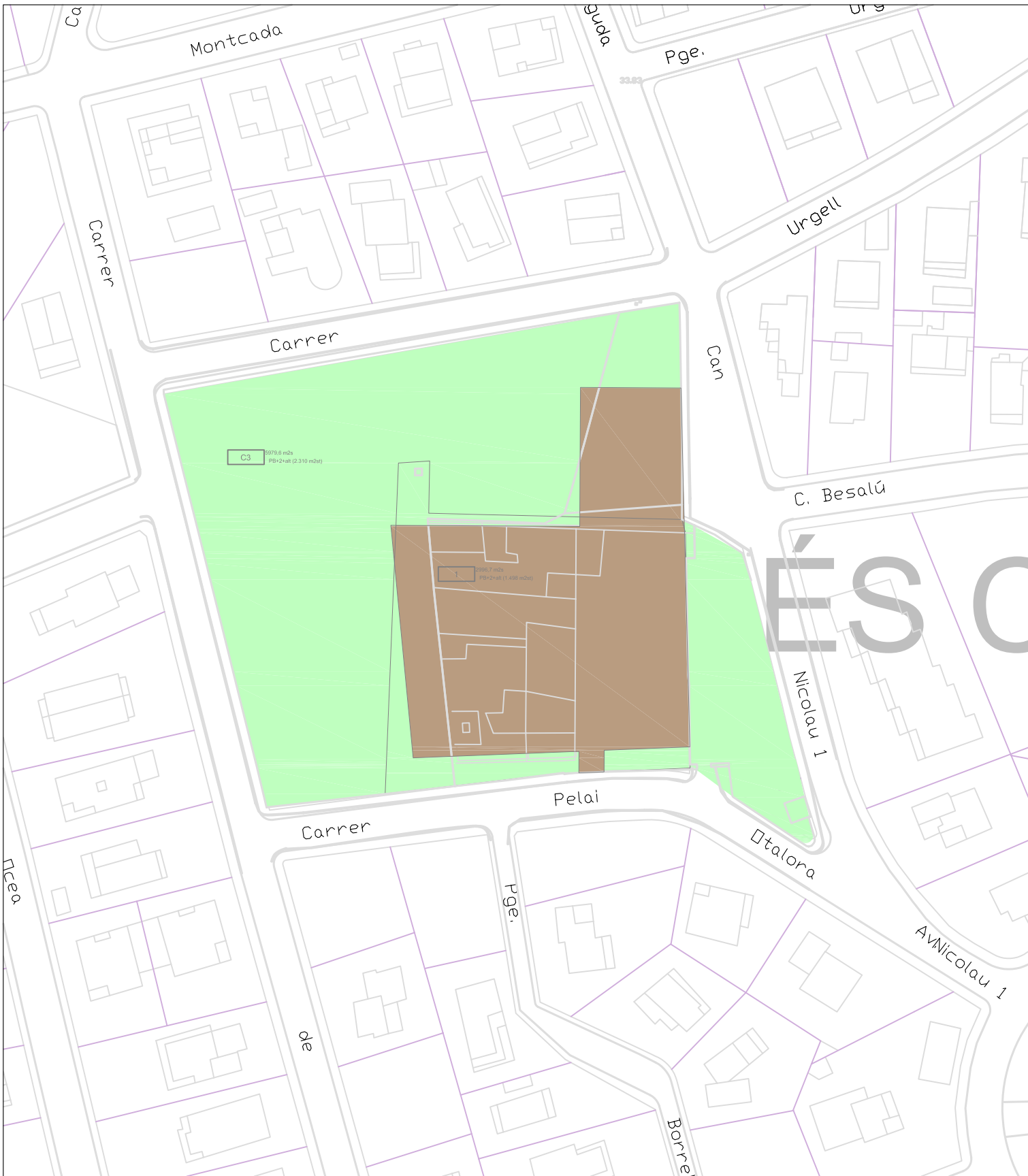
Situació

Escala 1/10.000

1

Num. de Plànol:  
 1.1  
 Full:  
 annex 1





ÉS CÒPIA

Sistemes		Quadre de sòl	
		m2 de sòl	%
Viallat	codi A2	0 m2	0,00 %
Sistema d'espais lliures	codi C3	5.979,6 m2	66,61 %
Sistema d'equipaments	codi	0 m2	0,00 %
<b>TOTAL SISTEMES</b>		<b>5.979,6 m2</b>	<b>66,61 %</b>
Zones			
Zona d'ordenació volumètrica	codi 1	2.996,7 m2	33,39 %
<b>TOTAL ZONES</b>		<b>2.996,7 m2</b>	<b>33,39 %</b>
<b>TOTAL POLIGON ACTUACIÓ URBANÍSTICA</b>		<b>8.976,3 m2</b>	<b>100 %</b>

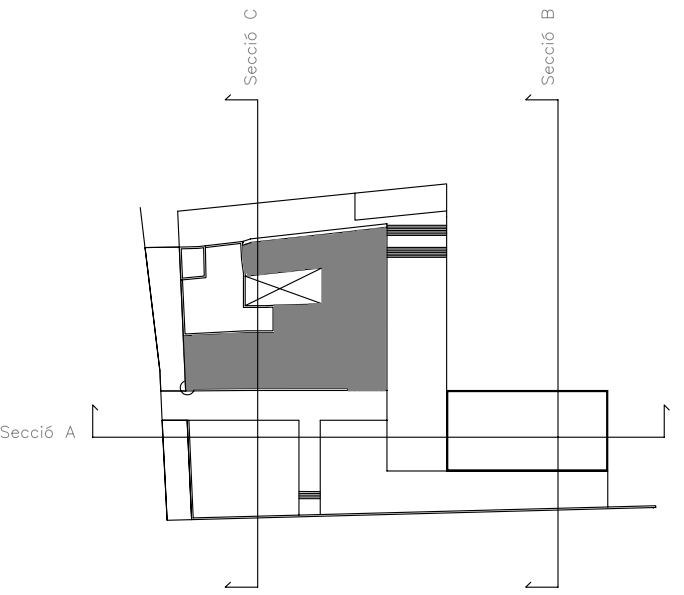
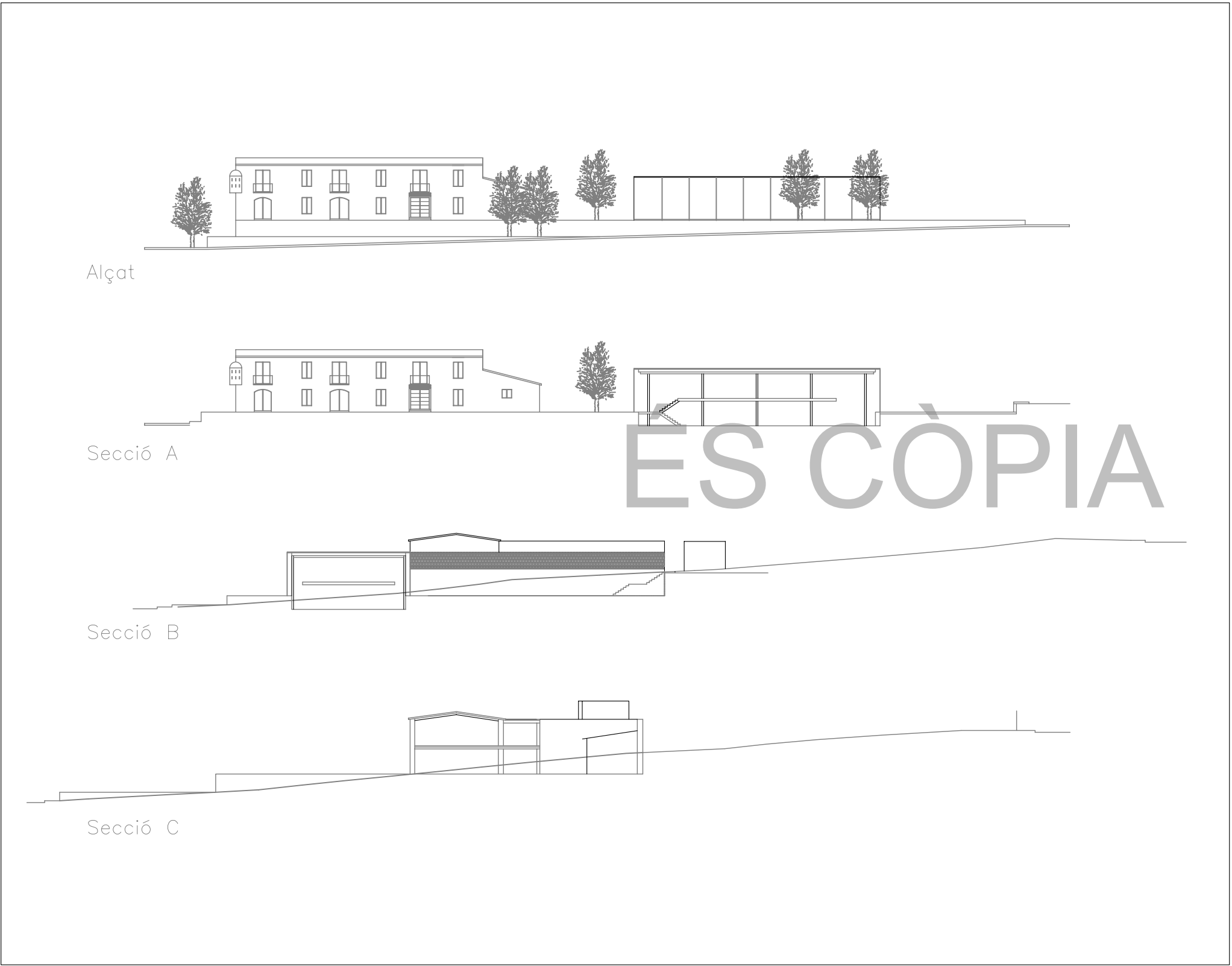
CONDICIONS D'EDIFICACIÓ		
Sostre màxim		1.498 m2
alçada màxima		fitxa ord.
nombre d'habitages		3 hab
ocupació / alineació de vial		fitxa ord.


OBLIGACIONS DE LA PROPIETAT	
Cessió Zona Verda	
El no compliment de les obligacions deixa l'edificabilitat a la corresponent de PB+2pp .	





ACTUAL		PROPOSTA	
Sup. Total Terreny:	8,976.30	Sòl Privat:	2,992.21
Sòl Privat:	2,996.70	Ocupaciò Edif:	1,338.25
Ocupaciò Edif:	1,339.00	Masia:	888.25
Masia:	888.25	Edif. Ampliaciò	450.00
Edif. Auxiliars	450.76	Verd Privat:	1,653.96
Verd Privat:	1,657.70		



 <p>Ajuntament de Cunit Area d'Ordenació del territori</p>	<p>conveni urbanístic ap.-09_06 POUM document aprovació provisional</p>	<p>Visi i plànol d'Alcaldeessa</p>	<p>L'Equip redactor</p>	<p>La Propietat</p>	<p>Nom del Plànol</p>		<p>3</p>	<p>Num. de Plànol:</p>
		<p>Dolors Carreras i Casany</p> <p>Visi i plànol al Regidor d'Urbanisme</p>	<p>CCRS</p>	<p>Françesco Javier Siles</p>	<p>Fitxa d'ordenació</p>	<p>3.2</p>		
		<p>Josep Gracia</p>			<p>Data:</p> <p>GENER DE 2006</p>	<p>Escala 1/1000</p>		<p>Fitx:</p> <p>annex 3</p>