

CONVENI URBANÍSTIC

Cunit, 20 de febrer de 2006

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, assistida del Secretari de la Corporació segons allò que disposa l'art. 2 del RD 1174/1987.

D'altra part, el XXXX, amb DNI núm.XXXX, respectivament.

I N T E R V E N E N

La primera en la seva qualitat d'Alcalde 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 les mercantils AREA RESIDENCIAL CUNIT SA i RESICUNA, SA, segons poders que declara esser vigents en l'actualitat.

Les dades registrals són les que es detallen a continuació:

AREA RESIDENCIAL CUNIT SA, companyia domiciliada a Barcelona, c/ Urgell, 253 1r. 1n., NIF A-08573883. Constituïda per temps indefinit, en escriptura autoritzada a Igualda pel Notari Sr. Antonio F. Laclériga Ruiz, el 28 de febrer de 1979; adaptats els seus Estatuts a la Llei de 25 de juliol de 1989, per acord de la Junta General Universal Extraordinària d'accionistes, celebrada el 5 de maig de 1991, elevat a escriptura pública autoritzada pel Notari de Calafell, Sr. Lluís Jou i Mirabent, de data 6 de juliol de 1991, núm. de protocol 873, inscripció 5ª del Registre Mercantil de Barcelona al Tom 9.971 de la secció de societats, foli 86, full B-23.984.

M A N I F E S T E N

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 mercantil AREA RESIDENCIAL CUNIT, SA, va presentar dos escrits d'al·legacions.

Per part de l'equip redactor del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'han emès les següents propostes per a cada una de les al·legacions:

“Registre 10321

INFORME

Proposa en resum, pel desenvolupament del PA-12 “Carrer Rosselló”:

- a) No limitar el nombre d'habitatges*
- b) Ocupació del 50 % per fer efectives les cessions*
- c) Possibilitat d'ús comercial i terciari en planta baixa*
- d) Ampliació del sector fins a l'avinguda Can Nicolau*
- e) Respectar les normes urbanístiques anteriors*

La primera proposta és contrària a l'objectiu del POUM, manifestat ja des de l'Avanç i refrendat per l'Ajuntament, de limitar el nombre d'habitatges, per les raons que s'exposen exhaustivament en els documents aprovats.

No s'entén el que vol dir “una ocupació del 50 % per fer efectives les cessions”, doncs aquesta és ja l'ocupació admesa a la zona 7b i les cessions s'han d'efectuar en el moment legalment establert.

Tampoc està prohibit en la zona 7b l'ús comercial i terciari en planta baixa.

L'ampliació del sector fins a l'avinguda Can Nicolau, amb canvi de qualificació, només fora possible mitjançant un Conveni urbanístic (si és necessari delimitant un polígon discontinu) que garanteixi les majors cessions de sòl i els corresponents compromisos d'urbanització en l'execució del sector.

PROPOSTA

Mantenir la delimitació, ordenació urbanística i paràmetres del polígon d'actuació PA-2, sense perjudici de la seva modificació mitjançant la signatura d'un Conveni urbanístic, previ a l'aprovació provisional del POUM, per tal de concretar l'ordenació física, els usos, i altres aspectes complementaris, així com les cessions del sòl per a equipaments públics, i la resta de condicions d'edificació.

Registre 10512

INFORME

L'al·legació es limita a afirmar que no s'han de modificar les ordenances de la zona de El Rectorat, donat que aquesta es troba ja edificada en un 90 % i la densitat no variarà.

La modificació d'alguns paràmetres normatius clarifica la situació urbanística de El Rectorat, però és cert que té pocs efectes pràctics immediats, donat que les edificacions existents es poden mantenir i efectuar obres, segons el règim establert a la llei d'Urbanisme.

Veure informe a l'al·legació número 8890.

PROPOSTA

Estimar parcialment l'al·legació i reconsiderar en el seu contingut la normativa a que es fa referència, per tal d'ajustar-la al màxim possible a l'anteriorment vigent i d'acord amb les consideracions expressades en l'informe a l'al·legació número 8890."

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 i que EL RECTORET és sòl urbà consolidat amb urbanització finalitzada i recepcionada per l'Ajuntament amb un estat d'edificació escàs, i amb les cessions totalment realitzades, i per tant, a efectes de la LUC pot entendre's que és sòl urbà 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 d'ampliar la quantitat i qualitat del sòl destinat a equipaments públics i espais lliures i millorar així el disseny de ciutat i el continu urbà, establint una estructura territorial coherent i racional, alhora que donar resposta a la futura demanda d'aquests espais donat l'increment de població i l'increment a l'àmbit de l'ensenyament, no sols del sector sinó amb els sectors propers i a la resta del municipi d'acord amb la memòria i l'exposició del document d'aprovació inicial del POUM i del PAUM de Cunit.

Que a EL RECTORET l'empresa AREA RESIDENCIAL CUNIT, SA, es propietària de les següents parcel·les que tenen la següent descripció registral:

Parcel·les 1,2,12, i 6 (de la illa 39246) del Cadastre d'Urbana de Cunit, que figuren registrades a nom de AREA RESIDENCIAL CUNIT SA en el Registre de la Propietat de Cunit, al Tom 599, llibre 40 de Cunit, foli 38, finca 3137, i que caldrà segregar prèviament .

Que de conformitat amb el que assenyala l'art. 273 del 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, en el seu TRLU (Decret-Leg. 1/05), 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 l'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 AREA RESIDENCIAL CUNIT SA es compromet:

Cedir una superfície d'extensió cinc mil quaranta tres (5.043 m²) metres quadrats, lliures de càrregues i gravamens, ubicada en la illa delimitada entre els carrers Palmeres, Avda. Can Nicolau, Puigmal i Roselló que forma part de la illa 39246 del Cadastre d'Urbana del municipi de Cunit al RECTORET destinat com a dotacional públic

Dita cessió serà lliurada a l'Ajuntament de Cunit, en el termini de 2 mesos, des de l'aprovació provisional del POUM.

SEGON.- L'Ajuntament de Cunit es compromet a: 1.- Redefinir el Polígon d'Actuació PA 12 c/ Roselló amb els paràmetres que figuren a l'annex (plànol 2.2), consistents en una edificabilitat màxima de 7.624 m² dels quals un mínim de 476 m² serà d'ús exclusiu comercial i un nombre màxim de 73 habitatges, en la resta del sostre. 2.- Respectar el

màxim possible la vegetació i arbrat existent amb la zona dotacional a cedir pel compareixent.

TERCER.- En el supòsit improbable que no s'aproves el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en els termes indicats, quedaria sense efecte el present conveni, excepte pel que respecta a la cessió de la zona dotacional esmentada, que seria indemnitzable al seu propietari, de conformitat amb la Llei 6/98, de 13 d'abril, sobre Règim del Sòl i Valoracions, acceptant-se els valors de la ponència vigent en aquest moment. El termini per a l'abonament serà d'un any des de l'aprovació del POUM.

QUART.- Se'ns perjudici del que s'ha dit, els compareixents, s'obliguen a redactar el projecte d'urbanització i edificació de la parcel·la esmentada en el pacte 2n. que haurà de presentar-se, a l'Ajuntament, ser aprovat pel mateix, i iniciar la seva execució dins del termini de 36 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

CINQUÉ.- El present conveni queda sotmès a l'aprovació del plenari municipal en el menor temps possible, per constituir i formar part del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, 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.

SISÉ.- El règim compensatori del present conveni, ultra l'establert en el pacte 5è., serà el següent:

a) En el supòsit que no s'incorporés en el POUM que s'aproves 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 pacte primer, i amb independència del que s'ha dit més a dalt pel terreny dotacional.

b) En el supòsit 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 equipament, segons els criteris de la llei d'expropiació, obligant-se l'Ajuntament a satisfer-les als sotasignants, d'acord amb el que s'ha dit abans.

SETÉ.- El règim de garanties de l'administració en cas d'incompliment per part de la propietat, del termini d'execució de les obres d'edificació, ultra altres establertes en aquest conveni, serà el següent:

a) la propietat cedent, es comprometrà a satisfer l'import equivalent al valor de l'ICIO i la taxa d'obres doblat **dels edificis a construir**, en el supòsit que no s'hagués presentat el projecte en el termini de 36 mesos fixat ut supra; el valor de la responsabilitat, és a dir, l'import de la indemnització contractual esmentada es correspondrà al valor fixat a través dels mòduls de valor de construcció de l'ordenança fiscal 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 requerit, passin 48 mesos sense acomplir els deures d'aquest conveni podrà sol·licitar-se la satisfacció del mateix import per un segon cop.

c) **En el supòsit de** reiterar-se aquesta situació fins al cinquè any, l'administració podrà optar per fer una sanció de les establertes en els paràgrafs anteriors.

d) En el supòsit que no es cedis la finca establerta com a dotacional en el present conveni, l'Ajuntament podria executar aquesta cessió i podria sol·licitar com a compensació per incompliment, l'import del valor de la mateixa finca segons el pacte precedent.

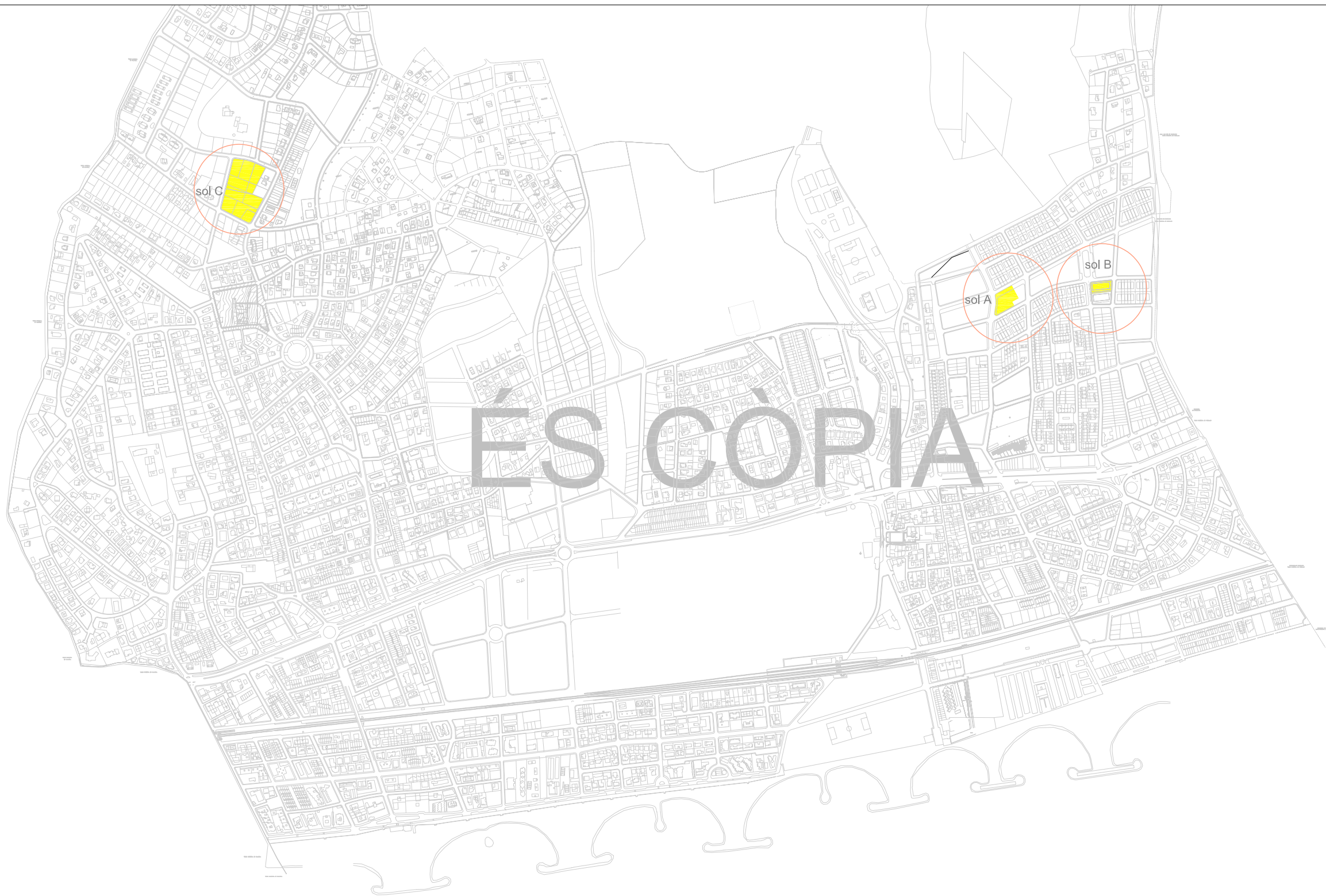
VUITÈ.- La propietat es farà càrrec de totes quantes despeses es derivin de les corresponents elevacions a públic dels acords i cessions establertes en el present conveni, i les demés despeses, ja siguin registrals o fiscals derivades d'aquests pactes i acords.


NOVÉ.- Els atorgants d'aquest document és comprometen 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



 <p>Ajuntament de Cunit Area d'Ordenació del territori</p>	<p>conveni urbanístic ap.-11_06 POUM document aprovació provisional</p>	<p>Vist i pleu l'Akabessa</p>	<p>L'Equip redactor</p>	<p>La Propietat</p>	<p>Nom del Plànol</p>	<p>1</p>	<p>Num. de Plànol:</p>
		<p>Dolors Carreras i Casany</p> <p>Vist i pleu el Regidor d'Urbanisme</p> <p>Josep Gracia</p>	<p>CCRS</p>	<p>Frederic Bostida</p>	<p>Situació</p>		<p>1.1</p>
					<p>Data:</p> <p>GENER DE 2006</p>	<p>Escala 1/10.000</p>	<p>Fut:</p> <p>annex 1</p>



ÉS CÒPIA

Sistemes		Quadre de sòl	
		m2 de sòl	%
Viallitat	codi A2	600 m2	34,09 %
Sistema d'espais lliures	codi C3	500 m2	28,40 %
Sistema d'equipaments	codi	0 m2	0,00 %
TOTAL SISTEMES		1.100 m2	62,49 %

Zones		m2 de sòl	%
Zona d'ordenació volumètrica	codi 7bp_c5	660 m2	37,51 %
TOTAL ZONES		660 m2	37,51 %

TOTAL POLIGON ACTUACIÓ URBANÍSTICA	1.760 m2	100 %
---	-----------------	--------------

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ		
Sostre màxim		2.310 m2
alçada màxima		PB+2pp+a
nombre d'habitages		24 hab
ocupació / alineació de vial		

OBLIGACIONS DE LA PROPIETAT	
Valor d'expropiació de l'habitatge afectat com a sistema	
Cessió de la nova viallitat proposada.	
Total urbanització de l'àmbit.	
<i>El no compliment de les obligacions deixa l'edificabilitat a la corresponent de PB+2pp .</i>	