

## CONVENI URBANÍSTIC

Cunit, 20 de febrer de 2006

### REUNITS

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.

### INTERVENEN

La primera en la seva qualitat d'Alcaldessa 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 SOLCUNIT, SA i PROCUNIT, SA, segons poders que declara esser vigents en l'actualitat. Les dades registrals són les que es detallen a continuació:

SOLCUNIT,SA companyia domiciliada a Barcelona, C/ Urgell, 253, NIF A-61.859.195. Constituïda per temps indefinit en escriptura autoritzada pel Notari Sr. Carles Cabades O'Callaghan, el 27 de gener de 1987; adaptats els seus estatuts socials mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Calafell, el Sr. Lluís Jou i Mirabent, el dia 26 de juny de 1992, inscrita al Registre Mercantil de Barcelona, Tom 30.669, foli 214, fulla número B-177.995.

PROCUNIT, SA companyia domiciliada a Cunit, C/ Figuereta, s/n, NIF A-43.127.018. Constituïda per temps indefinit en escriptura autoritzada a Barcelona pel Notari XXXX, el 12 de març de 1987, número de protocol 644, inscrita al Registre Mercantil de Tarragona, Tom 559, llibre 448 de la secció 3ª, foli 121, fulla número 8.324.

S'assenyala a efectes de notificacions de les dues empreses el domicili situat a Av. Barcelona, 247 bxs. de Cunit.

### EXPOSEN i MANIFESTEN

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 PAU DE SOLCUNIT, s'ha donat trasllat als interessats als efectes de fer constar la seva predisposició i posicionament a la proposta, amb el resultat que hi consta a l'expedient.

### **Registre 10332**

#### **INFORME**

*Es refereix a l'illa 10 de la urbanització Solcunit, expressant que té una densitat extraordinàriament baixa. No obstant, és la que deriva de la normativa zonal general i no és exclusiva d'aquesta illa, o bé prové del planejament anterior que es manté. D'altra banda les densitats incorporen en aquest cas usos comercials susceptibles de consumir més sostre.*

#### **PROPOSTA**

*Desestimar l'al·legació sense perjudici de la signatura d'un Conveni urbanístic que permeti ajustar la normativa anterior sempre que no resulti un augment significatiu del nombre d'habitatges i es compensin adequadament els nous aprofitaments amb les majors cessions de sòl i els corresponents compromisos d'urbanització.*

### **Registre 10424**

#### **INFORME**

*Al·legació anàloga a les número 10421 i 10422, que queda en gran part contestada amb els corresponents informes anteriors.*

*Quan a la zona d'equipaments B1 es considera perfectament localitzada, donada la seva extensió superficial, que permet ordenar la zona i establir les distàncies adequades entre edificacions i instal·lacions escolars respecte de la carretera. Es tracta d'una de les poques zones amb la superfície adequada, els accessos i condicions urbanístiques immillorables per a situar-hi el gran complex escolar que Cunit necessitarà ( o necessita ja, a tenor dels estudis de dèficits que es presenten a la Memòria).*

#### **PROPOSTA**

*Veure al·legació 10421*

Que l'àmbit de SOLCUINIT és sol urbà consolidat amb urbanització finalitzada i recepcionada per l'Ajuntament amb un estat de edificació escàs, i amb les cessions totalment realitzades, i per tant, a efectes de la LUC pot entendre's que és sol 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 de 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, a l'hora 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 SOLCUNIT, SA és propietària de les següents parcel·les que tenen la següent descripció registral:

- Parcel·la número 36, de la illa 1, de la urbanització Solcunit, té una superfície de CENT VUITANTA CINC METRES VINT-I-CINC DECÍMETRES QUADRATS, inscrita al registre de la propietat de Cunit al Tom 758, Llibre 319, Foli 112, Alta 1.
- Parcel·la número 37, de la illa 1, de la urbanització Solcunit, té una superfície de CENT VUITANTA CINC METRES VUIT DECÍMETRES QUADRATS, inscrita al registre de la propietat de Cunit al Tom 758, Llibre 319, Foli 115, Alta 1.
- Parcel·la número 68, de la illa 2, de la urbanització Solcunit, té una superfície de SIS CENTS VUITANTA UN METRES NORANTA QUATRE DECÍMETRES QUADRATS, inscrita al registre de la propietat de Cunit al Tom 756, Llibre 317, Foli 206, Alta 1.
- Part de la illa 10, de la urbanització Solcunit, amb una superfície de MIL TRES CENTS SETANTA NOU METRES NORANTA DOS DECÍMETRES QUADRATS, inscrita al registre de la propietat de Cunit al Tom 759, Llibre 320, Foli 61, Alta 1.
- Part de la parcel·la 70, de la illa 2 de la urbanització Solcunit, amb una superfície de DOS CENTS QUARANTA DOS METRES CATORZE DECÍMETRES QUADRATS, inscrita al registre de la propietat de Cunit al Tom 756, Llibre 317, Foli 212, Alta 1.

Que PROCUNIT, SA és propietària de les següents parcel·les que tenen la següent descripció registral:

- Part de la illa 10, de la urbanització Solcunit, amb una superfície de CENT SEIXANTA TRES METRES VUITANTA TRES DECÍMETRES QUADRATS, inscrita al registre de la propietat de Cunit al Tom 759, Llibre 320, Foli 61, Alta 1.

- Part de la parcel·la 70, de la illa 2 de la urbanització Solcunit, amb una superfície de CENT SETANTA SIS METRES SEIXANTA SIS DECÍMETRES QUADRATS, inscrita al registre de la propietat de Cunit al Tom 756, Llibre 317, Foli 212, Alta 1.

Que de conformitat amb el que assenyala l'art. 256 de la Llei 8/97, 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 de la LUC en relació a l'article 64 i l'article 9,7è de la LUC 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.-** Les Mercantils SOLCUNIT, SA i PROCUNIT, SA es comprometen a:

- a) Cedir les finques 68 i la part indivisa de propietat de la finca 70 de l'àmbit de Solcunit, lliures de càrregues i gravamens, per destinar-les a sistema dotacional públic i que queden reflectides en el plànol núm. 2.1 que s'acompanya com annex número I, i que forma part integrant d'aquest conveni
- b) Cedir les finques 36 i 37 de l'àmbit de Solcunit, lliures de càrregues i gravamens, que queden reflectides en el plànol

núm. 2.1 que s'acompanya com annex núm. i que forma part integrant d'aquest conveni, per tal que l'Ajuntament pugui gestionar l'obtenció de la propietat de la finca 69 del mateix àmbit.

c) Aquestes cessions s'hauran de fer en el termini de dos mesos des de la signatura del present conveni, mitjançant escriptura pública de cessió, aquesta cessió queda condicionada a l'aprovació provisional del POUM. No obstant, 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.-** L'Ajuntament de Cunit es compromet a:

1. Modificar la zonificació establerta en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, reconeixent-li al cedent, la incorporació en l'aprovació provisional del POUM, dins del sector de SOLCUNIT, i en l'illa tancada pels carrer Margallò, Carrerada de Santa Coloma, Garrofers i Rosa Sensat, de unifamiliar a dotacional com s'ha dit en el pacte precedent i és expressada en l'annex del present conveni.
2. Modificar la zonificació de volumetria específica en l'illa tancada pels carrers La Pedrera, Garrofers, Empordà i Figueretes, de la següent manera:
  - la seva configuració jurídica passarà de règim de proindivís a dues parcel·les edificables.
  - La zonificació passarà en totes dues parcel·les urbanes a tenir la clau codi 7bp de conjunt d'ordenació unitaria segons l'annex, amb aprofitament privat residencial per la construcció d'un bloc d'habitatges plurifamiliar de renda lliure.
  - Pel present conveni s'adjudica a SOLCUNIT, SA la parcel·la situada a Nord d'acord de l'annex amb les condicions d'edificació següents: *Bloc d'habitatge de 40x16 metres de longitud, 640 m<sup>2</sup> d'ocupació, planta baixa més tres, amb un total de 2.560 m<sup>2</sup> de sostre i un nombre màxim de 29 habitatges..*

**TERCER.-** Tanmateix, la propietat es compromet a fer lliurament a l'Ajuntament d'un local de 165,50m<sup>2</sup> de superfície útil, dins de l'edifici a construir en un futur, dins de la parcel·la l'esmentada en el pacte anterior, quan es desenvolupin les prescripcions del planejament i en els terminis expressats en el present conveni.

**QUART.-** La contraprestació del pacte precedent queda subjecta a la condició suspensiva, fins que s'aprovi definitivament el PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL i es realitzin els aprofitaments corresponents, fent-se càrrec l'empresa signatària de les càrregues d'urbanització corresponents

**CINQUÈ.-** En el supòsit improbable que no s'aproves el Pla General en els termes indicats, quedaria sense efecte el present contracte, excepte pel que respecta a la cessió de la zona dotacional esmentada, que seria indemnitzable al seu propietari, amb la suma resultant de l'aplicació dels criteris de 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.

**SISÈ.-** Se'ns perjudici del que s'ha dit, els compareixents, s'obliguen a redactar projecte d'edificació de la parcel·la esmentada en el pacte 2n., que haurà de presentar-se, a l'Ajuntament, ser aprovada pel mateix, i iniciar la seva execució dins del termini de 24 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.

**SETÈ.-** En cas de resultar admesos i aprovats els usos i aprofitaments abans dits pel POUM en revisió, sol·licitada la corresponent llicència d'obres, iniciades les mateixes en el termini establert de 24 mesos, es procedirà un cop finalitzades a elevar a escriptura l'obra nova i divisió horitzontal, i un cop feta aquesta es procedirà a dur a terme la cessió relativa al local esmentat, que haurà de tenir lloc en un termini de tres mesos des de la finalització de les obres.

**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 de la Llei 2/2002 d'Urbanisme de Catalunya, modificada per la Llei 10/2004, 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 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. **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.

**DESÈ.-** 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 **de l'edifici a construir**, en el supòsit que no s'hagués presentat ni tan sols el projecte en el termini de 24 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 les ordenances fiscals municipals 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 que després de requerit, passin 36 mesos sense aconseguir 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 als cinquanta mesos, l'administració podrà optar per liquidar una tercera sanció com les 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. **e)** En el supòsit que no es cedis el local establert en el pacte 3r. d'aquest conveni, la propietat haurà d'indemnitzar a l'Ajuntament amb el valor d'un local segons el valor de mercat en el moment de l'incompliment, en la mateixa zona on el present conveni li atorgava el dret, amb una superfície de 200 metres quadrats.

**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 es 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.

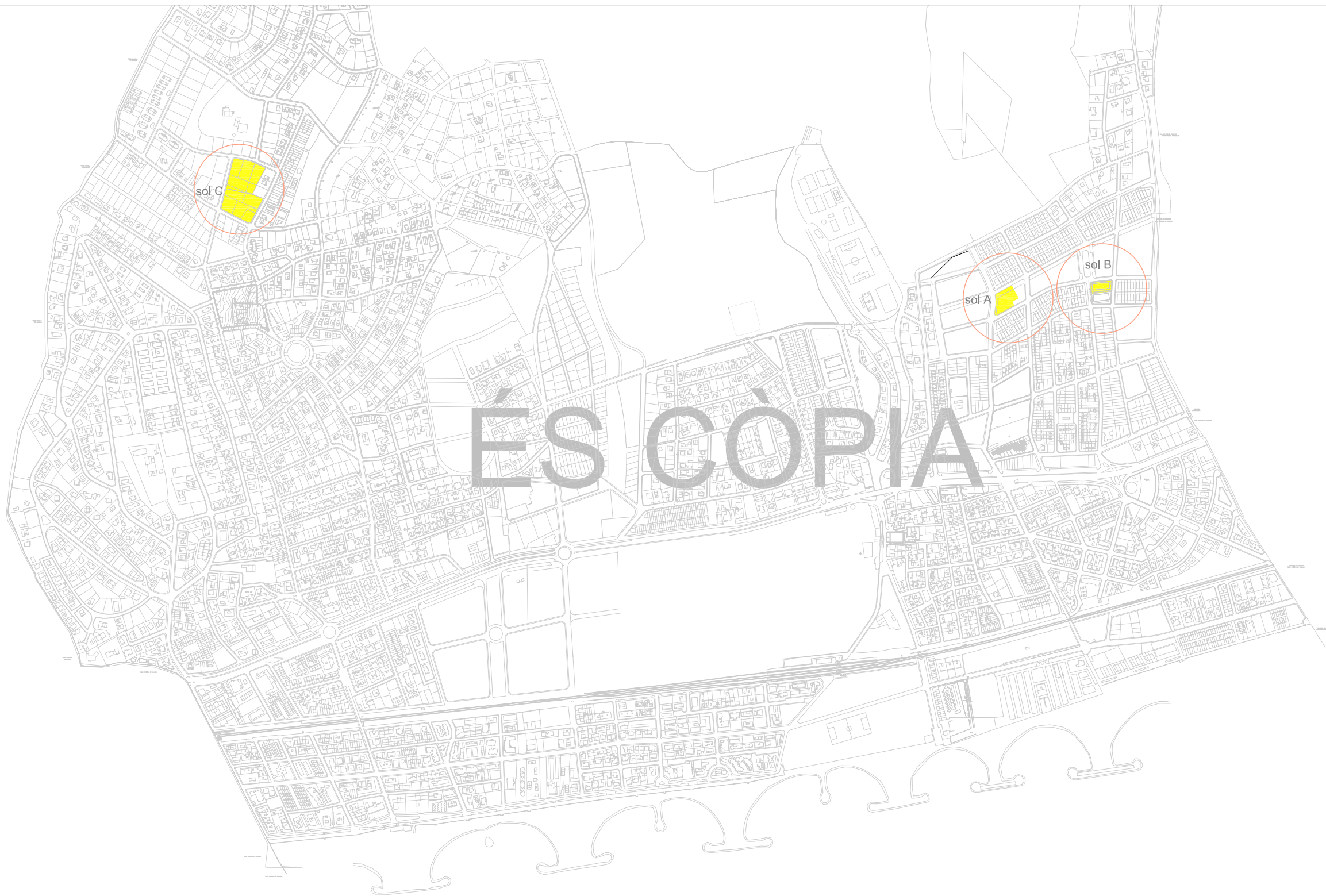


I en prova de conformitat, signen i ratifiquen el present conveni, per duplicat exemplar i a un sol efecte, en el lloc i la data ut supra.

Representant de l'Ajuntament

Representant de l'empresa

ÉS CÒPIA



Ajuntament de Cunit  
 Àrea d'Ordenació del territori

conveni urbanístic ap.-11\_06 POUM  
 document aprovació provisional

Vist i pleu l'Akabessa

Dolors Carreras i Casany

Vist i pleu el Regidor d'Urbanisme

Josep Gracia

L'Equip redactor

CCRS

La Propietat

Frederic Bostida

Nom del Plànol

Situació

Data:

GENER DE 2006

Escala 1/10.000

Num. de Plànol:

1

1.1

Fut:

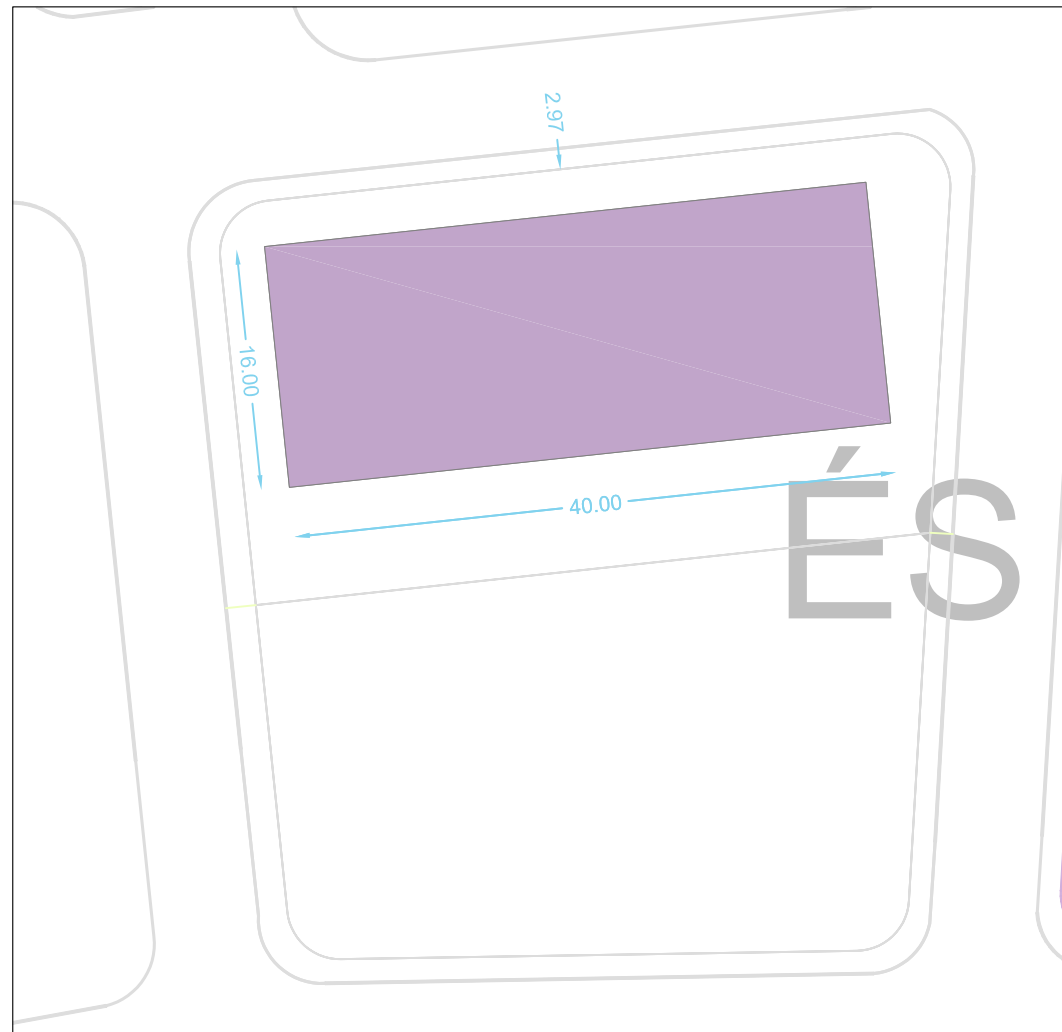
annex 1



| Sistemes                     |              |                 | Quadre de sòl  |   |
|------------------------------|--------------|-----------------|----------------|---|
|                              |              |                 | m2 de sòl      | % |
| Vialitat                     | codi A2      | 810 m2          | 22,88 %        |   |
| Sistema d'espais lliures     | codi C3      | 0 m2            | 0,00 %         |   |
| Sistema d'equipaments        | codi B5      | 1.681 m2        | 47,48 %        |   |
| <b>TOTAL SISTEMES</b>        |              | <b>2.301 m2</b> | <b>70,36 %</b> |   |
| Zones                        |              |                 |                |   |
| Zona d'ordenació volumètrica | codi 7bp_c11 | 1.239 m2        | 29,64 %        |   |
| <b>TOTAL ZONES</b>           |              | <b>1.239 m2</b> | <b>29,64 %</b> |   |
| <b>TOTAL ÀMBIT</b>           |              | <b>3.540 m2</b> | <b>100 %</b>   |   |

| CONDICIONS D'EDIFICACIÓ      |  |          |
|------------------------------|--|----------|
| Sostre màxim                 |  | 2.310 m2 |
| alçada màxima                |  | PB+3+a   |
| nombre d'habitatges          |  | 24 hab   |
| ocupació / alineació de vial |  |          |

| OBLIGACIONS DE LA PROPIETAT  |  |
|--|--|
| Cessió parcel·la 36 i 37 per a permutar amb la 69  |  |
| Cessió parcel·la 68, 69 i 70 a l'Ajuntament per zona B5                                  |  |
| Total urbanització àmbit.  |  |
| El no compliment de les obligacions deixa l'edificabilitat a la corresponent de PB+2pp . |  |



ÉS CÒPIA

| Sistemes                                  |           | Quadre de sòl   |                |
|---|-----------|-----------------|----------------|
|   |           | m2 de sòl       | %              |
| Vialitat                                  | codi A2   | 810 m2          | 22,88 %        |
| Sistema d'espais lliures                  | codi C3   | 0 m2            | 0,00 %         |
| Sistema d'equipaments                     | codi      | 1.681 m2        | 47,48 %        |
| <b>TOTAL SISTEMES</b>                     |           | <b>2.301 m2</b> | <b>70,36 %</b> |
| Zones                                     |           |                 |                |
| Zona d'ordenació volumètrica              | codi 12sb | 1.239 m2        | 29,64 %        |
| <b>TOTAL ZONES</b>                        |           | <b>1.239 m2</b> | <b>29,64 %</b> |
| <b>TOTAL POLIGON ACTUACIÓ URBANÍSTICA</b> |           | <b>3.540 m2</b> | <b>100 %</b>   |

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

| OBLIGACIONS DE LA PROPIETAT   |  |
|---|--|
| Valor d'expropiació de l'habitatge afectat com a sistema  |  |
| 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 PB+2pp .</i> |  |