

CONVENI URBANÍSTIC

Cunit, 20 de febrer de 2006

REUNITS

D'una part la XXXX, actuant en qualitat d'Alcaldessa-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, el XXXX, amb DNI núm. XXXX, amb domicili professional a Barcelona, Av. Príncep d'Astúries, núm. 54, 4t, actuant en representació de la XXXX, amb DNI núm.XXXX, i el XXXX, amb DNI núm .XXXX, segons escriptura de apoderament especial atorgada amb data 11 d'octubre de 2005, davant el Notari, XXXX i número de protocol 3557.

Les parts es reconeixen capacitat legal i interès legítim per a l'atorgament del present conveni, del que són,

ÉS COPIA
ANTECEDENTS

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 el Sr. Manel Grau, amb els poders que ostenta en nom dels XXXX, va presentar una al·legació en data 17 d'octubre de 2005 amb registre núm. 10518

En conseqüència, l'equip redactor va emetre la següent proposta:

“Registre 10518

INFORME

Es refereix a la normativa de la zona 2 (Casc urbà) on l'alçada de les edificacions es regula en relació a l'amplada del carrer.

Cal informar que aquesta és una norma universalment acceptada i aplicada en tots els plans urbanístics, per tal de garantir l'assolejament i un mínim de condicions d'habitabilitat. L'article 6 de la Llei d'Urbanisme faculta al planejament urbanístic per a establir l'ordenació urbanística de l'ús dels terrenys i de les construccions.

Això no obstant, en el marc del previst PMU1 (Casc urbà) és sempre possible delimitar els polígons d'actuació necessaris, que poden concloure els eixamplaments dels carrers de menys de 6 metres o la redistribució de volumetries que es demana en l'al·legació.

S'aporta proposta concreta d'ordenació del sector, que cal considerar amb deteniment, especialment pel que fa a l'alçada d'edificació, que no hauria de sobrepassar les tres plantes pis i al nombre d'habitatges resultant, que ha de situar-se en els marges de densitat del casc urbà, i en relació a les cessions de sòl i càrregues d'urbanització que ha d'assumir.

La proposta s'ha de canalitzar a través d'un Conveni urbanístic.

PROPOSTA

Estimar en principi l'al·legació en el sentit d'analitzar la proposta presentada, per tal d'ajustar alguns paràmetres en relació a l'aprofitament previst i a les càrregues urbanístiques. Es proposa la signatura d'un Conveni urbanístic previ a l'aprovació provisional del POUM o, alternativament, la delimitació d'un Polígon d'actuació del propi Pla.”

SEGON.- Que els XXXX són propietaris del solar situat a Cunit, format per les finques números 2 i 4, del carrer Sant Isidre, i que conformen les finques registrals números 11.115 i 97, del Registre de la Propietat de Cunit. Ambdues finques registrals tenen una superfície en conjunt de 714 m².

Sobre l'esmentat solar existeix una construcció destinada, la planta baixa i primera a restaurant, i la planta segona a habitatge.

Que les esmentades finques en el planejament vigent estan qualificades com a zona d'ordenació antiga i tradicional, clau (1), amb les següents prescripcions urbanístiques:

- alçada PB + 2PP
- sostre màxim: 2.142 m²

TERCER.- Que en l'aprovació inicial del POUM es preveu una nova qualificació urbanística (codi 2) la qual relaciona l'amplada dels carrers amb l'alçada i intensitats de les edificacions. Fruit d'aquesta proposta es planteja que en el tràmit de l'aprovació provisional s'adeqüin les alineacions per tal de mantenir els aprofitaments existents en el planejament vigent i d'aquesta manera assolir un millor assoliment i una amplada adequada de carrers

QUART.- Que el planejament vigent afecta com a sistema d'espais lliures (codi P) un habitatge existent juntament a l'absis de l'església sense que en durant la vigència del pla s'instes cap procediment d'expropiació. Paral·lelament s'està

elaborant per part del Departament de Patrimoni de la Generalitat el projecte de remodelació de l'església i el seu entorn. La qual cosa obliga a la formalització de l'obtenció d'aquest sistema afectat.

Que l'Ajuntament incorpora, per raons de proximitat, mecanismes per a facilitar l'expropiació de la finca abans esmentada per via de conveni, incorporant també la urbanització de l'espai alliberat per l'enderroc de l'edificació esmentada com a zona verda connectant-la amb l'entorn adjacent a la mateixa.

Als efectes d'il·lustrar els antecedents II i III, s'acompanya, d'annex número 1 a aquest document, plànol a on es grafia la superfície de regularització de solar destinada a vial, la zona verda a expropiar, i la superfície a urbanitzar.

CINQUÈ.- Que els XXXX, estan interessats en la construcció, en les esmentades finques, d'un nou edifici destinat, la planta baixa a local comercial, i la resta de plantes a habitatges.

SISÈ.- La normativa aplicable a la via convencional 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

ACORDS

PRIMER.- Els XXXX, a través del seu apoderat, XXXX, es comprometen a cedir gratuïtament, i lliure de càrregues, gravàmens i arrendataris, a l'Ajuntament de Cunit la superfície de 54 m², propietat dels cedents, per a ésser destinada a vial públic, un cop s'aprovi definitivament i es procedeixi a la publicació del nou Pla d'ordenació Urbanística Municipal de Cunit, i en compliment de les prescripcions per la regularització de les finques a que s'ha fet esment en l'antecedent II del present conveni.

SEGON.- L'Ajuntament de Cunit es compromet en relació al solar propietat dels XXXX, format per les finques registrals descrites en l'antecedent I, a fixar, en el

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que està en fase d'aprovació inicial, que el mateix conformi un polígon d'actuació en sòl urbà consolidat, amb la única obligació de cedir la superfície destinada a vial i sotmesa a regularització

A aquest polígon d'actuació se li fixarà una volumetria específica que serà de PB + 3PP + àtic; amb una ocupació del 100% i un sostre màxim de 2.980 m², establint-se la línia d'edificació a la nova alineació.

Els usos seran els corresponents a residencial plurifamiliar en planta pis i comercial en planta baixa. El nombre màxim d'habitatges permès és de 32. En relació al sostre màxim fixat, aquest, serà de renda lliure.

TERCER.- Els XXXX, i en relació al compromís adquirit per l'Ajuntament en l'apartat anterior s'obliguen a:

Pagar la quantitat resultant de l'expropiació del solar i immoble destinat a zona verda i que ha quedat grafiat en el plànol que s'acompanya a l'annex número I. La quantitat màxima a pagar per l'esmentada expropiació serà la resultant de la valoració efectuada sobre l'esmentat solar i immoble per l'arquitecte XXXX. Aquesta quantitat es farà efectiva en el moment que correspongui del corresponent procés expropiatori ja sigui mitjançant lliurament directe als propietaris expropiats o mitjançant consignació en la Caixa General de Dipòsits.

Urbanitzar al seu càrrec els vials, zona verda i parc infantil col·lidants al solar de la seva propietat i que queda grafiat en el plànol acompanyat d'annex número II; obligació que es fixa en la quantitat de 180 €/m² de sòl a urbanitzar, a més a més de les corresponents despeses d'enderroc, havent-se de preveure la construcció en soterrani de contenidors de recollida de residus urbans, segons el model fixat pels tècnics municipals.

El projecte d'urbanització del present àmbit haurà d'estar redactat i aprovat abans de l'1 de desembre de 2006 i les obres urbanitzadores hauran de començar un cop hagi quedat lliure, vàcua i expedita l'immoble objecte de l'enderroc i d'expropiació. Independentment que per necessitat de la construcció del nou immoble amb aprofitament privat, les esmentades obres urbanitzadores puguin ésser iniciades amb anterioritat a la disposició de l'immoble que s'ha d'enderrocar, però en aquest cas les mateixes no podran donar-se per acabades fins que l'esmentat immoble sigui enderrocat i el solar urbanitzat conforme al projecte aprovat en el seu moment. Aquest termini queda condicionat a l'aprovació definitiva, per part de la Comissió d'Urbanisme de Tarragona, del POUM, amb les condicions 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.

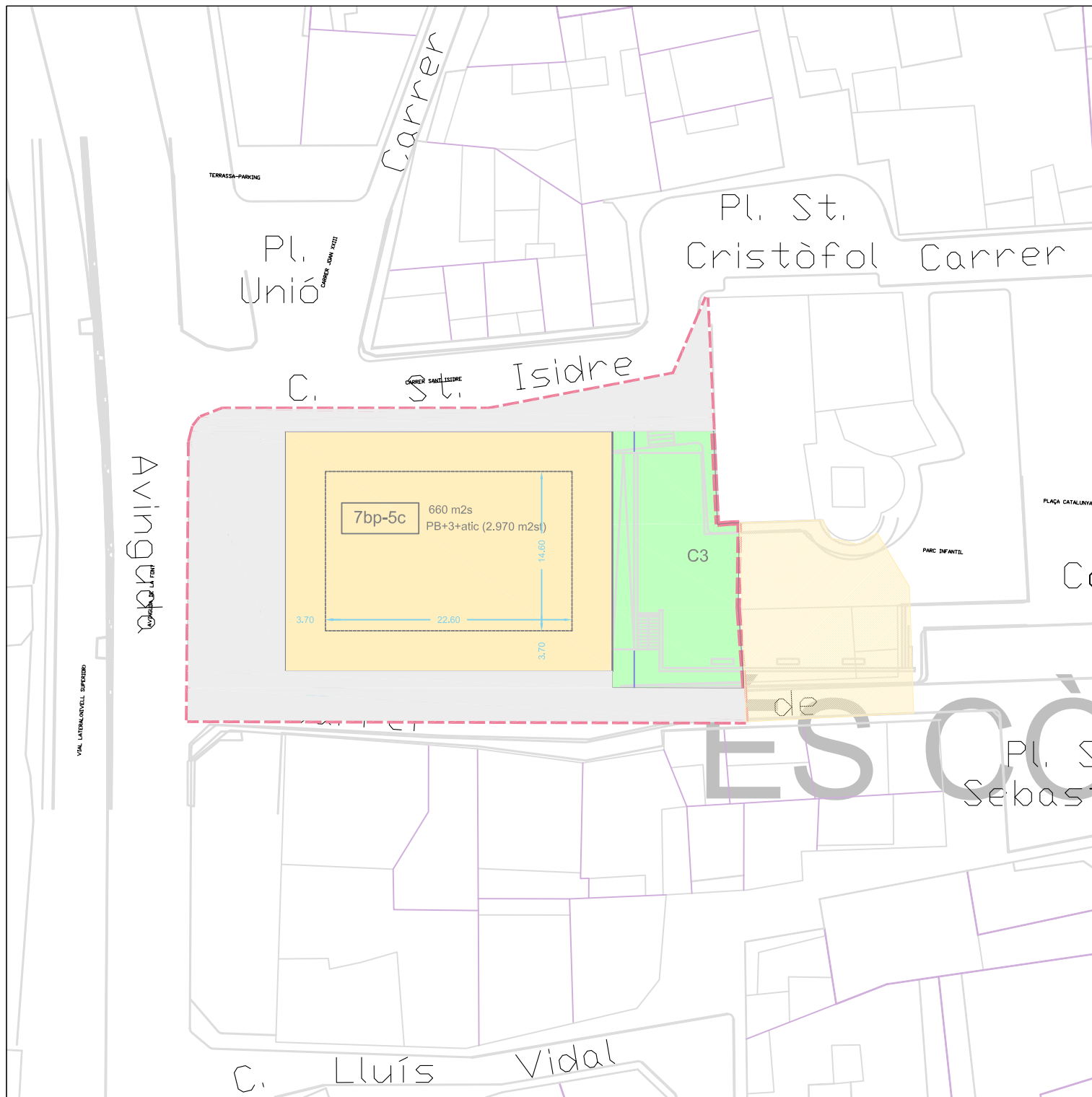
Per part de l'Ajuntament

Per part de la propietat

ÉS CÒPIA




 <p>Ajuntament de Cunit Area d'Ordenació del territori</p>	<p>conveni urbanístic ap.-04_06 POUM document aprovació provisional</p>	<p>Viel i plau l'alcabessa</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 Viel i plau el Regidor d'Urbanisme</p>	<p>CCRS</p>	<p>Andres Garcia Hidalgo</p>	<p>Situació</p>	<p>GENER DE 2006</p>		<p>Escala 1/10.000</p>
		<p>Josep Gracia</p>						<p>annex 1</p>



Sistemes			Quadre de sòl	
			m2 de sòl	%
Vialitat	codi A2	551 m2	37,55 %	
Sistema verd	codi C3	256 m2	17,45 %	
Sistema d'equipaments	codi	0 m2	0,00 %	
TOTAL SISTEMES		807 m2	55,00 %	
Zones				
Zona de conjunts d'ordenació unitària	codi 7bp_c4	660 m2	45,00 %	
TOTAL ZONES		660 m2	45,00 %	
TOTAL POLIGON ACTUACIÓ URBANÍSTICA		1.467 m2	100 %	

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ	
Sostre màxim	2.970 m2
alçada màxima	PB+3pp+a
nombre d'habitatges	32 hab
ocupació / alineació de vial	

OBLIGACIONS DE LA PROPIETAT	
Valor d'expropiació de l'habitatge afectat com a sistema (ambit sombrejat)	
Cessió de la nova vialitat proposada.	
Total urbanització de l'àmbit.	
El no compliment de les obligacions deixa l'edificabilitat a la corresponent de PB+2pp .	

 Ajuntament de Cunit Area d'Ordenació del territori	conveni urbanístic ap.-04_06 POUM document aprovació provisional	Vial i plaú l'alcaldessa Dolors Carreras I Casany Vial i plaú el Regidor d'Urbanisme Josep Gracia	L'Equip redactor CCRS	La Propietat Andres Garcia Hidalgo	Nom del Plànol Fitxa d'ordenació	2	Num. de Plànol: 2.1
		Data: GENER DE 2006	Escala 1/500	Full: annex 2			