

CONVENIO URBANÍSTICO

Cunit, 20 de febrero de 2006

REUNIDOS

De una parte la XXXX, actuando en calidad de Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Cunit, de conformidad con las facultades que le otorga la Ley, juntamente con la Secretaria Accidental de la Corporación que da fe del acto.

De otra parte, el XXXX, con DNI núm.XXXX y domicilio a efectos de este documento en c/ Sobrarbe, núm. 4, 4-A, de Zaragoza

INTERVIENEN

La primera en su calidad de Alcaldesa del Ayuntamiento de Cunit, en virtud de las potestades que le han estado otorgadas por la vigente legislación de régimen local.

El segundo en nombre y representación de la mercantil PROMOCIONES PETRARCA, SL, en su condición de administrador solidario, con domicilio social en Zaragoza, calle Sobrarbe 4, 4º A, constituida mediante escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, XXXX, en fecha 30 de noviembre de 1971. Inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza, al tomo 2997, folio 120, hoja Z-34552 y con código de identificación fiscal B-08274441, (se adjunta escritura como anexo núm. I)

Ambos se reconocen capacidad suficiente, y,

EXPONEN

PRIMERO.- El Pleno de la Corporación Municipal en sesión con fecha 2 de agosto de 2005 aprobó inicialmente el POUM i el PAUM de Cunit. Dentro del período de información pública del mencionado instrumento de planificación la mercantil PROMOCIONES PETRARCA, SL, presentó una alegación con fecha 17 de octubre de 2005 con número de Registro de entrada 10526.

Por parte del equipo redactor del Plan de Ordenación Urbanística Municipal de Cunit se emite la siguiente propuesta:

“INFORME

No se han incluido a la alegación los planos que se citan.

Se refiere al terreno actualmente ocupado por un club de tenis que ha quedado incluido en el sector discontinuo SUD 6 "Miramar".

Este sector es discontinuo i, de acuerdo con el artículo 35 de la Ley de Urbanismo, integra suelo reservado para sistemas urbanísticos generales, el que es posible tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable. El hecho de que existan elementos de urbanización ya ejecutados y consolidados en el sector no impide la delimitación.

El propietario del suelo ocupado por el club de tenis tiene derecho a la compensación correspondiente, dentro del sector, que incluya el gasto ya efectuado en obras de urbanización y los usos actuales que no se pueden mantener.

PROPUESTA

Seria muy conveniente la firma de un Convenio urbanístico, previo a la aprobación provisional, para el conjunto de propietarios del sector, para tal de definir las bases del desarrollo del sector y de las actuaciones a iniciar.

Alternativamente, si es posible la compensación de la propiedad mediante aprovechamiento urbanístico en suelos externos al sector, sería posible excluir del SUD-6. En este caso sería necesario también un Convenio urbanístico específico previo a la aprobación provisional del Plan."

SEGUNDO.- Que la mercantil PROMOCIONES PETRARCA, SL es propietaria de las fincas situadas en la urbanización Can Torrents, con la siguiente descripción:

"A.- URBANA porción de terreno sita en término municipal de Cunit, comprensiva de las parcelas señaladas con los números 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24 y 25, de la manzana 18 del plano general de la Urbanización MASIA TORRENTS, en la que está enclavada, es de figura casi rectangular mide 8.928,10 metros cuadrados, equivalentes a 236.037, palmos también cuadrados, LINDA: por su frente, Este, en una línea de 120 metros con la calle J; en la que no tiene número de gobierno; por la derecha entrando, Norte, en una línea de 70,50 metros con las parcelas números 18 y 19, por el fondo, Oeste, en una línea de 120,25 metros con la calle K, en la que tampoco tiene número de gobierno; izquierda, Sur, en una línea de 76,30 metros con las parcelas números 10, 11 y 26, todas cuyas parcelas son de la misma manzana, y forman parte de la finca matriz de la que se segrega la presente.

REGISTRO: El Vendrell, tomo 309, libro 33 de Cunit, folio 130, finca 2594, inscripción 1ª.

B.- URBANA porción de terreno, sita en término municipal de Cunit, comprensiva de las parcelas, señaladas con los números 10, 11, 26 y 27, de la manzana número 18 del plano general de la urbanización Masi Torrents, en la que esta enclavada, es de figura irregular, mide dos mil cuatrocientos cuarenta y cinco

metros cuadrados, equivalentes, a 64.714 palmos también cuadrados, y LINDA: por su frente, Este, en línea de 30,50 metros con calle J, en la que no tiene número de gobierno; por la derecha entrando, Norte, en una línea de 78,30 metros, con las parcelas 12 y 25; por el fondo Oeste, en una línea quebrada de 15,80 metros, 10,00 metros y 10,00 metros con la calle K en donde tampoco tiene número de gobierno; y por la izquierda, Sur, en línea de 67,00 metros y en línea ...,00 metros con parcela 28 y con zona verde todas cuyas parcelas y zona verde, son de la misma manzana, y forman parte de la finca matriz de la cual se segrega la presente.

REGISTRO: El Vendrell, tomo 309, libro 33 de Cunit, folio 133, finca número 2595, inscripción 1ª.

Pertenece a PROMOCIONES PETRARCA, SL, en virtud de escritura que se adjunta como DOCUMENTO ANNEXO NÚM. II.

Que dicha finca esta clasificada en el Plan General de Ordenación vigente como suelo urbano consolidado, calificada como zona de equipamiento y destinada al uso de equipamiento deportivo.

TERCERO.- Que el Ayuntamiento de Cunit es propietario de unas fincas sitas en la Baronía de Cunit, con la siguiente descripción y datos registrales:

“A- Parcela fuera del ámbito del Plan Parcial, pero afectada por cesión externa, no computada a la agrupación instrumental, ya que se cede con los mismos lindares y superficie que la aportada: URBANA: Porción de terreno en suelo urbano, parque Natural, inedificable, situado en Cunit, al ámbito de gestión de la modificación del Plan General del sector Cunit Parque Central 2 al ámbito de referencia, sector “levant Puig Pelòs”, de forma irregular, y de superficie 2.020,67 metros cuadrados, y **CONFONTRA:** Norte con el resto de la finca de la cual se segrega; Sur hoy, con terrenos del Ayuntamiento de Cunit, por cesión realizada con anterioridad a esta reparcelación; Este, con herederos de Pablo Rosell y de José Ballester o sucesores, y Oeste con José Bertran y Andrés Suriol, o sucesores.

B- URBANA.- Terreno situado en el municipio de Cunit, al sector Llevant del Puig Pelòs y limítrofe por el Oeste con el sector urbanístico de la urbanización Cunit Parque Central 2 esta cualificado como Parque, y forma parte de la modificación puntual del Plan General de Cunit dentro del ámbito de referencia del nombrado sector a Llevant de Puig Pelòs, y tiene una superficie de 30.235,844 metros cuadrados, y **CONFONTRA:** Al norte, con terrenos de CUNITANIA SL; al Este, con finca de procedencia inicial; al Oeste, con parcela segregada de la finca registral formada por agrupación de las registrales 14.815 y 156 y que esta dentro del ámbito del Plan Parcial de Cunit Parque Central 2; y al Sud, con el Sector Cunit Parque Central 1, mediante la calle de las Julivardes.”

Que dichas fincas se encuentran pendientes de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Como consecuencia de la nueva ordenación resultante de la revisión del POUM se crea una parcela de 4.079 m² destinada al uso residencial de viviendas en hilera (codi 7a) más el viario de 2.552 m². Esta parcela se encuentra ubicada en el extremo sudeste de la urbanización Baronia de Cunit, lindando por su parte norte con el Pasaje Garbí y por su límite este con la calle de nueva creación que se une al mencionado Pasaje Garbí con la C/ Miramar.

CUARTO.- El municipio de Cunit sufre un déficit importante de equipamientos públicos en esta parte del municipio que a más a más se está consolidando como primera residencia por la que está soportando un volumen de población estable muy importante para los servicios del cual se ha de prever espacios públicos de equipamientos.

A más a más, debido a que el norte del Pasaje Garbí se creará un parque de actividad y una nueva zona residencial es necesario, no solamente asegurar si no reforzar, las conexiones viarias entre esta ampliación de núcleo y las zonas centrales del municipio, intentando facilitar al máximo una conectividad tanto peatonal como a rodada para hacerla lo más fluida posible. A mayor abundamiento, se ha de tener en cuenta que por encima de esta zona de actividades hay la previsión de crear la conexión directa con la autopista i la C-32 por lo que se ha de entender que esto supondrá una vía de salida del municipio con unas densidades de tráfico importante que solo serán asumibles con el refuerzo de la vialidad existente mediante la creación de calles alternativas a las actuales.

Lo expuesto anteriormente justifica la sustitución de los terrenos de propiedad municipal al final de la calle Garbí por la importante cesión que supone la parcela de equipamiento existente en Can Torrents, actualmente de titularidad privada. Recalificando los terrenos de propiedad municipal como polígono con aprovechamiento urbanístico de conformidad con el planteamiento propuesto por el equipo redactor del POUM.

QUINTO.- La normativa aplicable a la vía convencional viene determinado en el siguiente articulado:

El artículo 273.1 del Texto Refundido de la Ley Municipal y de Régimen Local de Cataluña determina que los entes locales pueden concertar los contratos, los pactos o las condiciones que consideren adecuados, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración, habiendo de cumplir de acuerdo con su contenido, sin perjuicio de las prerrogativas establecidas en las leyes a favor de los entes locales. Convenios que en el orden urbanístico, se regulan en los artículos 8 y 98 del TRLU y en el artículo 8 del Reglamento que desarrolla parcialmente la nombrada ley.

Que es interés de las partes reflejar en el presente convenio los acuerdos adoptados sobre las fincas señaladas con los antecedentes y las restantes cuestiones que se nombraran, y por todo esto las partes comparecientes han acordado suscribir el presente CONVENIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA que se basan a los siguientes

ACUERDOS

PRIMERO.- Sobre el régimen, ordenación y aprovechamiento urbanístico de los terrenos.

El Ayuntamiento de Cunit se obliga a incorporar en el POUM, en la versión que se apruebe provisionalmente y enviar, posteriormente a la Comisión Territorial de Urbanismo de Tarragona para la definitiva aprobación, las siguientes determinaciones:

1.- Creación de un polígono de actuación discontinua que por un lado engloba la totalidad de la finca propiedad de la mercantil PROMOCIONES PETRARCA, SL con una superficie de 9.023 m² de suelo y por otro lado engloba la totalidad de la parcela de nueva creación descrita al punto tercero con una superficie de 6.631 m² de suelo de titularidad patrimonial municipal y susceptible, una vez aprobado el POUM, para el uso residencial.

2.- Que en la referida parcela de nueva creación, clasificada de suelo urbano con uso residencial unifamiliar en hilera se sitúa un techo de 3.263 m²/techo, a la que corresponderá una densidad máxima de 26 viviendas libres de PB + PP + estudio reculado.

Cuadro de superficies:

Clave	Superficie (m ²)	%	Edificabilidad (m ² st/m ² s)	Techo (m ² s)
7a Agrupación unifamiliar	4.079	26.06%	0.80	3.263,20
Total zonas	4.079	26%		3.263,20
B1 Equipamiento	9.023	57.64%		26 viviendas
A1 Sistema viario	2.552	16.30%		
Total sistemas	11.575	73.94%		
TOTAL POLIGONO	15.654	100.00%		

Se adjunta plano del polígono de actuación discontinua, el cual se incorporará a la aprobación provisional del POUM (anexo III, compuesto por los planos 1.1, 2.1 y 2.2).

3.- El Ayuntamiento cederá como contraprestación a la mercantil dentro del plazo de 4 meses siguientes a la publicación definitiva del POUM, la parte de las fincas registrales (6.631m² de suelo) con su adecuada calificación jurídica e inscripción registral, capaz de sustentar el 90% del techo edificable de dicha finca que se ubicará en la parcela a la que se hace referencia en el apartado anterior. Dicha cesión se efectuará mediante documento administrativo o notarial, siendo en este último caso de parte de la mercantil los gastos derivados de la misma. Asimismo la cesión queda condicionada a la cesión por parte de la propiedad del terreno destinado a equipamiento.

SEGUNDO.- Sobre la gestión urbanística y las cargas ordinarias, externas y adicionales que se asumen por la propietaria de los terrenos.

El POUM para los terrenos objeto del presente convenio incorporará las siguientes determinaciones relativas a la gestión urbanística y a las cargas ordinarias y extraordinarias que correspondan y que son expresamente aceptadas por PROMOCIONES PETRACA, SL

1.- Delimitación poligonal y sistema y modalidad de actuación: Se trata de un único polígono de actuación urbanística que se gestionará en el sistema de reparcelación en la modalidad de compensación básica, sin necesidad de constitución de Junta de Compensación, según el TRLUC.

2.- Terrenos de propiedad municipal: Los suelos de dominio i uso público municipal que corresponderían aplicando las normas estrictas de la normativa urbanística vigente en el presente ámbito se entenderán substituidos por los de igual condición, que en mayor superficie, resulten de esta nueva ordenación.

3.- La sociedad mercantil presentará ante el Ayuntamiento, en el plazo de cuatro meses desde la publicación definitiva del POUM, el proyecto de Reparcelación y Urbanización del polígono de actuación urbanística.

Una vez aprobados de forma inicial los anteriores documentos, se procederá a la cesión anticipada de los terrenos destinados a equipamiento mediante documento notarial o administrativo.

Si en dicho plazo no se hubiera presentado ante el Ayuntamiento los documentos anteriores, ésta deberá proceder a otorgar escritura de transmisión de propiedad de los terrenos destinados a equipamiento,

Los terrenos se entregaran libres y limpios para su total construcción si fuera necesario, por lo que el derribo de las construcciones existentes irá a cargo de la propiedad.

4.- 10% del aprovechamiento urbanístico: Corresponde al Ayuntamiento en función de lo previsto y regulado en el art. 43.1 del TRLU. El Ayuntamiento en el ejercicio de la prerrogativa establecida en el apartado 3 del mencionado artículo pacta expresamente con la propiedad, mediante el presente documento, su substitución por el equivalente de su valor económico que se fija en la cantidad de 200.000 euros, de acuerdo con la valoración hecha por el arquitecto municipal (que se incorpora como anexo IV).

5.- La propiedad ejecutará como cargas de urbanización al polígono de actuación discontinuo la urbanización de la calle de nueva creación que enlazará con el Pg. Garbi con la c/ Miramar con una superficie de 2.552 m²

6.- Cargas adicionales: Como carga adicional al PAU objeto del presente convenio se pacta que la propiedad se hará cargo del pago de los gastos correspondientes a la totalidad del proyecto de gestión y urbanización y obra urbanizadora del PAU.

TERCERO.-Plazos de ejecución.

Una vez aprobados los documentos urbanísticos, la sociedad mercantil deberá finalizar las obras de urbanización dentro del plazo de 15 meses siguientes al día de la aprobación del proyecto de urbanización del PAU.

Respecto al pago de la venta del 10% del aprovechamiento medio de titularidad municipal, consistente en 200.000 euros a abonar al Ayuntamiento, tendrán que ser ingresadas a la Tesorería municipal antes del 31 de diciembre de 2006, siempre que en dicho plazo estuviera aprobado de forma definitiva el PGOU en el ámbito objeto del presente convenio y regularizada la situación registral i jurídica.

En el supuesto de que ingresada la cantidad en la tesorería municipal, el Ayuntamiento no procediera a la aprobación de los documentos urbanísticos anteriormente referenciados, se procedería a la devolución de dicha cantidad.

CUARTO.- Eficacia, vigencia y condiciones del presente convenio.

La eficacia de este convenio queda condicionada a su aprobación definitiva por el Pleno municipal. Así mismo el presente convenio queda sujeto resolutoriamente a la desestimación del POUM o a su no aprobación definitiva en un plazo máximo de dos años o a su aprobación definitiva dentro de este plazo pero alterándose substancialmente las determinaciones aquí contenidas, salvo que las partes acuerden de común acuerdo la novación del mismo.

En el supuesto de no aprobarse el POUM por la Comisión Territorial de Urbanismo, los terrenos tendrán la clasificación y calificación del actual POUM, colaborando la propiedad con el Ayuntamiento para que los mismos puedan pasar a la titularidad municipal mediante cualquier mecanismo equidistributivo urbanístico.

QUINTO.-Naturaleza del convenio.

El presente convenio tiene naturaleza administrativa.

Y en prueba de conformidad, firman y ratifican el presente convenio, por duplicado ejemplar a un solo efecto, en el lugar y la fecha ut supra.

Por parte del Ayuntamiento

Por parte de la mercantil



Ajuntament de Cunit
 Area d'Ordenació del territori

conveni urbanístic ap.-07_06 POUM
 document aprovació provisional

Vist i pleu l'Alcalde

Dolors Carreras i Casany

Vist i pleu el Regidor d'Urbanisme

Josep Gracia

L'Equip redactor

CCRS

La Propietat

Promociones Petrarca

Nom del Plànol

Situació

Data:

GENER DE 2006

Escala 1/10.000

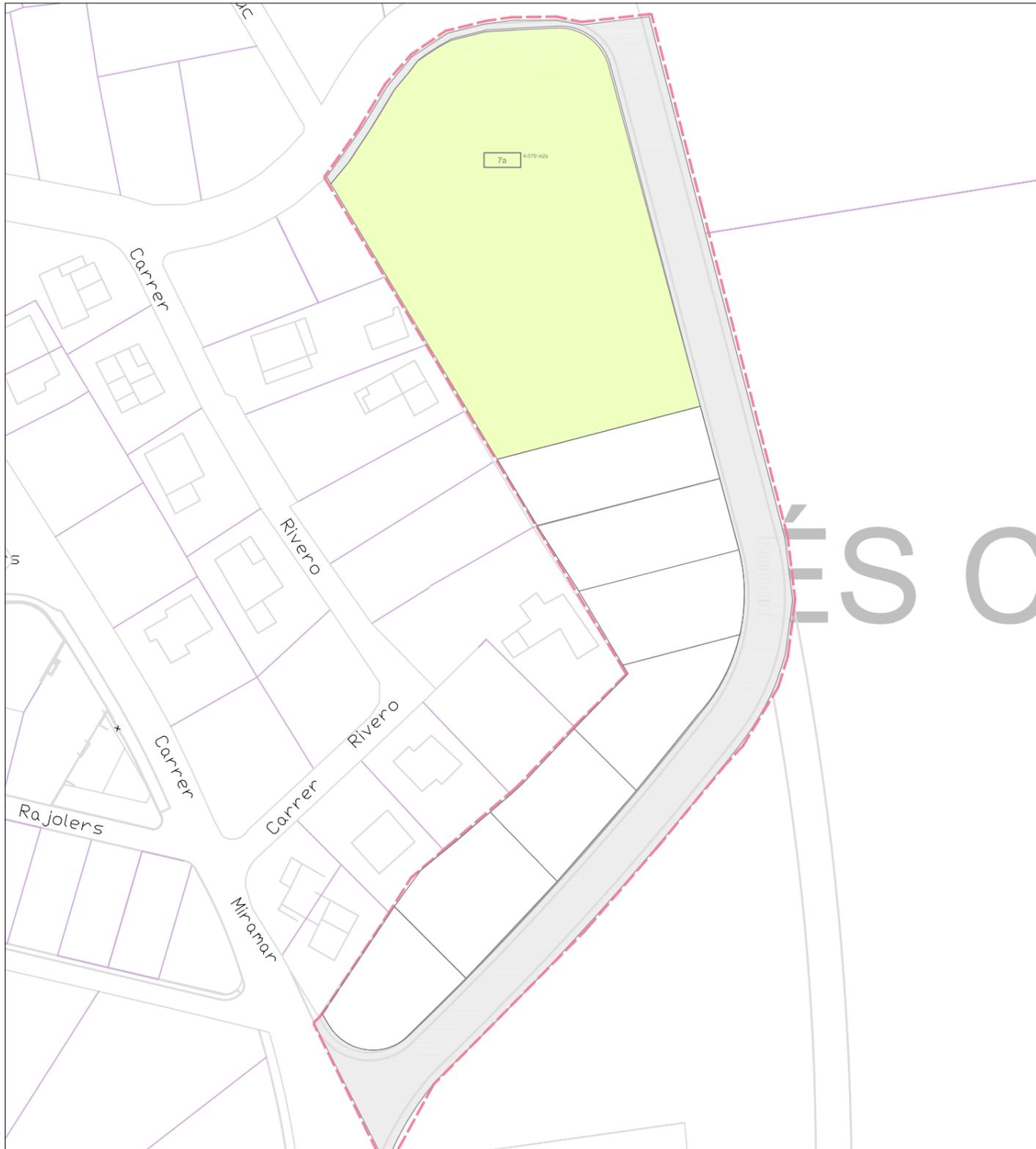
Num. de Plànol:

1

1.1

Fut:

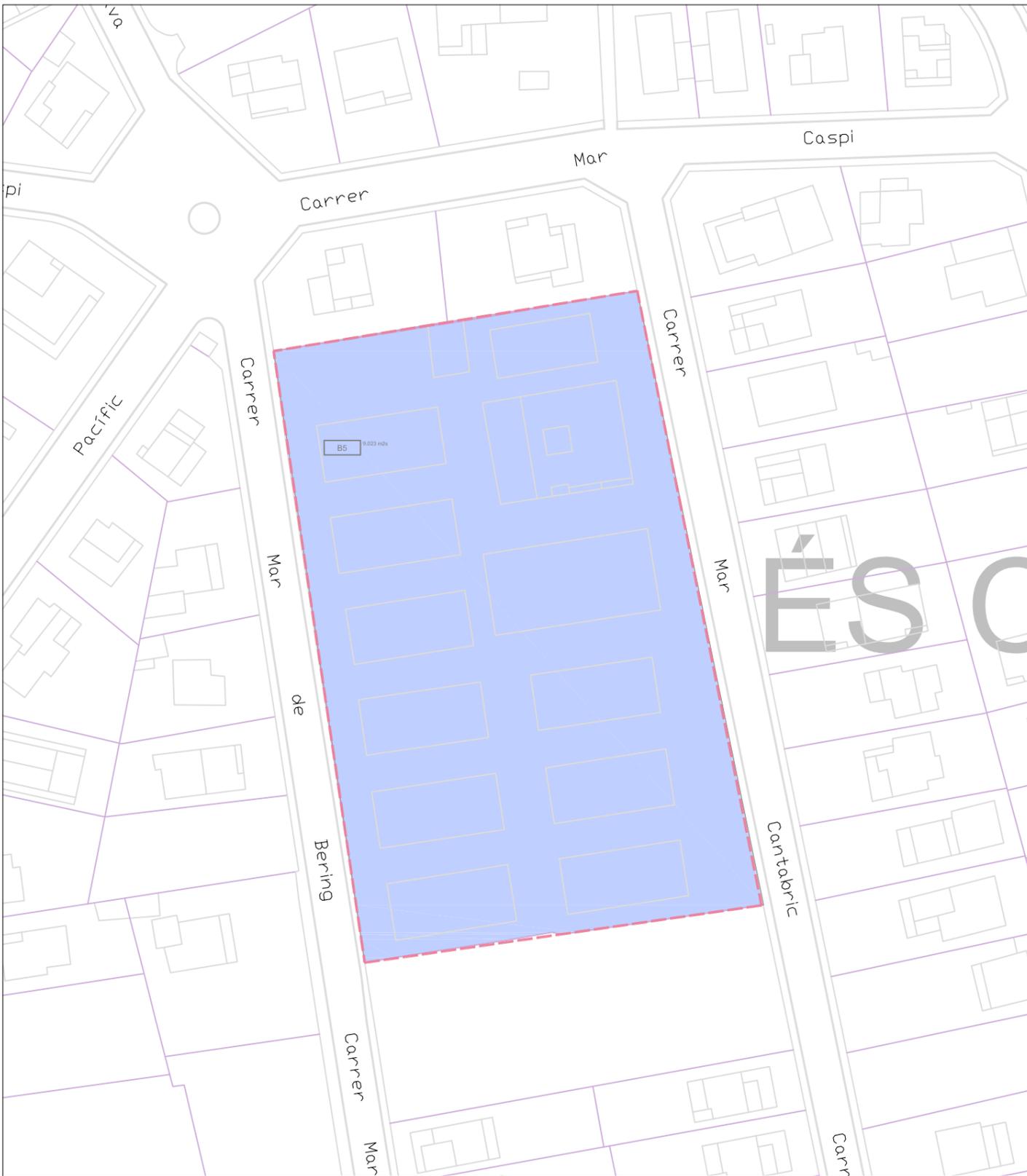
annex 1



Sistemes		Quadre de sòl	
		m2 de sòl	%
Vialtat	codi A2	2552 m2	16,30 %
Sistema d'espais lliures	codi C3	0 m2	0,00 %
Sistema d'equipaments	codi	9.023 m2	57,64 %
TOTAL SISTEMES		11.575 m2	73,94 %
Zones			
Zona d'ordenació volumètrica	codi 7a	4.079 m2	26,06 %
TOTAL ZONES		4.079 m2	26,06 %
TOTAL POLIGON ACTUACIÓ URBANÍSTICA		15.654 m2	100 %

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ		
Sostre màxim		3.263 m2
alçada màxima		PB+2pp+a
nombre d'habitages		26 hab
ocupació / alineació de vial		

OBLIGACIONS DE LA PROPIETAT	
Enderroc de les edificacions existents al sòl d'equipaments	
Cessió del sòl destinat a equipaments	
Total urbanització de l'àmbit.	



ÉS CÒPIA

Sistemes		Quadre de sòl	
		m2 de sòl	%
Viallat	codi A2	0 m2	0,00 %
Sistema d'espais lliures	codi C3	0 m2	0,00 %
Sistema d'equipaments	codi B5	9.023 m2	100,00 %
TOTAL SISTEMES		9.023 m2	100,00 %
Zones		TOTAL ZONES	
		0 m2	0,00 %
Zona d'ordenació volumètrica	codi 7a	0 m2	0,00 %
TOTAL ZONES		0 m2	0,00 %
TOTAL POLIGON ACTUACIÓ URBANÍSTICA		9.023 m2	100 %

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ	
Sostre màxim	
alçada màxima	
nombre d'habitatges	
ocupació / alineació de vial	

OBLIGACIONS DE LA PROPIETAT	
Enderroc de les edificacions existents al sòl d'equipaments	
Cessió del sòl destinat a equipaments	
Total urbanització de l'àmbit.	

