

CONVENI URBANÍSTIC

Cunit, 27 de juny de 2005

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 de la Secretaria Accidental de la Corporació segons allò que disposa l'art. 2 del RD 1174/1987.

De l'altra part, el XXXX, major d'edat, enginyer industrial, veí de Barcelona (08017), carrer Gerau de Liost, 8, at. 2ª; provist de NIE X-0040482-W.

INTERVENEN

La primera com Alcaldessa 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 l'entitat Espanyola denominada «LLURXA ESPAÑOLA, S.A.», domiciliada a Cunit (Tarragona), Av. De la Font, núm. 2, constituïda per temps indefinit mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, XXXX, el 23 d'octubre de 1987. Aporta escriptura de poder especial atorgada davant el Notari de Barcelona XXXX en data 4 de març de 1999 i amb el número de protocol 1299. Inscrita en el Registre Mercantil de Tarragona al Tom 1310, Llibre 0, Secció 8, Foli 76, Full T 3076. S'adjunta com a DOCUMENT ANNEX NÚMERO U.

EXPOSEN

PRIMER.- Que l'Ajuntament està redactant el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), pel que es revisa l'anterior planejament general municipal i s'adapta a les determinacions de les Lleis 2/2002, de 14 de març i 10/2004, de 24 de desembre.

SEGON.- Que «LLURXA ESPAÑOLA, S.A.» és propietària de l'heretat anomenada "Castell de Cunit", situada al terme municipal de Cunit i partida de la Plana de Cunit, avui dia dividida en dues parts per les segregacions efectuades. La part que interessa als efectes del present conveni és la situada

al Sud de la carretera C-246, amb una superfície avui de 183.652'60 m² i limita, al Nord, en tota la seva longitud amb la carretera C-246; a l'Oest, amb Escoles Municipals, Cunit Agrària, SA i Fomento de Bienes Raices, S.A. i a l'Est, amb carrers de la Font i de l'Estació, que condueixen a l'estació de tren; i al Sud, amb una longitud aproximada de 520 metres, part amb aparcament de RENFE i part amb carrer que segueix la línia del tren, a més a més de dues petites porcions de sòl públic, de propietat municipal, amb front al propi vial, paral·lel a la línia del tren.

La major finca es troba inscrita al Registre de la Propietat de Vendrell, núm. UNO, al tom 282, llibre 6 de Cunit, foli 222, finca 455.

Pertany a «LLURXA ESPAÑOLA, S.A.» en virtut d'aportació en escriptura d'ampliació de capital, de data 7 d'abril de 1989, davant el Notari de Barcelona, XXXX (DOCUMENT ANNEX NÚM. DOS).

Aquests terrenys es classifiquen en el Pla General d'Ordenació vigent com a sòl no urbanitzable i en una part com a equipament.

En el Pla Director Urbanístic dels àmbits del Sistema Costaner (PDUSC) es qualifica el conjunt d'aquests sòls com una unitat territorial de regulació de sòl costaner especial (UTR-CE), factible per tant de transformació urbanística.

TERCER.- Que a efectes del present conveni els terrenys descrits a l'antecedent segon es divideixen en les tres següents porcions o sectors:

Sector A: Amb una extensió de 118.801 m², dels que 118.044 m² pertanyent a l'Heretat "Castell de Cunit" i 757 m² d'ús públic municipal.

Sector B: Amb una extensió de 55.560 m², dels que 55.080 m² pertanyent a l'Heretat "Castell de Cunit" i 480 m² són d'ús públic municipal.

Sector C: Amb una superfície de 10.529 m² que pertanyent íntegrament a l'Heretat "Castell de Cunit". Dins de la mateixa s'emplaça un edifici tipus "masia" i varies construccions auxiliars amb una superfície edificada actual en conjunt de 2.700 m².

La delimitació i superfície dels tres sectors resulten del plànol d'aixecament topogràfic efectuat sobre la finca i que s'adjunta com a DOCUMENT ANNEX NÚMERO TRES.

QUART.- Que en el Document relatiu als Criteris, Objectius i Solucions Generals del planejament, redactat dins dels treballs del POUM es planteja per a la zona del "Pla del Castell" la següent proposta:

"En aquest context del nou centre, l'ordenació del pla del castell té més expectatives d'assolir els objectius que s'indiquen en la introducció d'aquesta memòria, aportant una àrea d'activitat al poble, però també la part corresponent d'espais lliures i d'equipaments públics, amb capacitat d'assolir un vincle definitiu entre el centre i el sector de Prats de Cunit. Recordarem els principals objectius per aquest àmbit":

CINQUÈ.- Que en consonància amb els criteris, objectius i solucions generals prèviament acordats per a l'elaboració del POUM respecte al sector del "Pla del Castell", l'Ajuntament de Cunit pretén dur a terme la transformació urbanística d'aquest àmbit, incorporant en el POUM en tràmit quantes previsions d'ordenació i de gestió fossin necessàries a fi de garantir la correcta realització d'aquest procés, mitjançant un desenvolupament sostenible, amb participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació i amb una ordenada atribució a la propietat del sòl, dels beneficis i càrregues derivades del planejament urbanístic, garantint, en el seu cas, una justa distribució dels mateixos.

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 de la Llei 2/2002, de 14 de març modificada per la Llei 10/2004 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

A C O R D S

PRIMERA.- Sobre el règim, ordenació i aprofitament urbanístic dels terrenys.

L'Ajuntament de Cunit s'obliga a incorporar en el POUM en redacció, en la versió que s'aprovi inicialment i remetre, posteriorment a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona per a la definitiva aprovació, les següents

determinacions pels tres àmbits A, B i C que formen el sector "Pla de Cunit", i que són acceptades per part de «LLURXA ESPAÑOLA, S.A.»:

SECTOR A: Anomenat "Pla de Cunit 1" amb una superfície de 118.801 m2.

Classificació: Sòl urbanitzable delimitat.

Dades sectorials:

Edificabilitat bruta: 0'45 m2st/m2s.
Densitat: 40 habit./Ha.
Número màxim d'habitatges: 475.
Sostre màxim edificable: 53.120 m2st.
Us principal: residencial.

De l'edificabilitat fixada, 9.000 m2 corresponen a un aprofitament equivalent que es trasllada des del Polígon 2 del Sector 1 del sòl urbanitzable delimitat.

El carrer que delimita el Sector A del B serà executat i costejat dins d'aquest àmbit.

Quadres de superfícies:

Clau		Superfície (m2)	%	Edificabilitat (m2st/m2s)	Sostre (m2s)
	Residencial/Comercial	18.965	15,96		53.120
	Total zones	18.965	15,96		
A1	Viari	32.310	27,21		
A2	Aparcaments	6.905	5,80		
B3/B4/B5	Eq.Sanitari-administ.-serveis	10.925	9,20		
B5	Equipament serveis				
C2	Parc urbà	42.654	35,90		
C3	Jardí urbà	7.042	5,93		
C4	Altres espais lliures				
	Total sistemes	99.836	84,04		
	TOTAL SECTOR	118.801	100,00		53.120

SECTOR B: "Pla de Cunit 2", amb una superfície de 55.560 m2.

Classificació: Sòl urbanitzable delimitat.

Dades sectorials:

Edificabilitat bruta: 0'40 m2st/m2s.

Número màxim d'habitatges vinculat a despatxos professionals i en règim de lloguer: 90

Sostre edificable: 22.032 m2st.

Us principal: Activitats econòmiques.

Superfície amb aprofitament lucratiu (àrea d'activitats): 37.669 m2.

Especificacions respecte a l'ús i aprofitament de l'àrea d'activitats:

Vinculat al desenvolupament urbanístic del sector A, el Sector B es defineix com una zona d'activitats que té com objectiu la dinamització social i econòmica del municipi, per millorar la diversitat d'activitats professionals que el municipi presenta i per generar un nucli d'activitats permanents que confereixin major protecció i potencialitat a Cunit.

Es contempla la construcció d'un centre empresarial i tecnològic, una àrea comercial i de restauració i altra, associada, d'activitats lúdiques tematitzades i culturals i, complementàriament, 90 habitatges vinculats a despatxos professionals, en règim de lloguer, amb la finalitat de fixar no solament la residència sinó l'activitat professional i econòmica dels destinataris.

Una distribució indicativa de l'edificabilitat en l'àrea d'activitats econòmiques seria la següent: habitatges vinculats a despatxos professionals: 13.500 m2st; centre empresarial i tecnològic: 1.000 m2st; àrea comercial i de restauració: 5.500 m2st; àrea d'activitats lúdiques i culturals: 2.000 m2st.

Quadres de superfícies:

Clau		Superfície (m2)	%	Edificabilitat (m2st/m2s)	Sostre (m2s)
	Activitats econòmiques	37.669	67,80		22.032
	Total zones	37.669	67,80		22.032
A1	Viari	8.743	15,64		
A2	Aparcaments	500	1,00		
B3/B4/B5	Eq. Sanitari-administ.-serveis	7.395	13,31		
C4	Altres espais lliures	1.253	2,25		
	Total sistemes	17.891	32,20		
	TOTAL SECTOR	55.560	100,00		22.032

SECTOR C: "Pla de Cunit 3", amb una superfície de 10.529 m2.

Classificació: Sòl urbà consolidat, és innecessari delimitar-lo com un polígon d'actuació urbanística i la determinació de sistema d'actuació.

Edificabilitat existent: 2.700 m2st.

Edificabilitat complementària construïble: 800 m2st.

Us principal: Hoteler, bar, restaurant.

S'incorporen com a DOCUMENTS ANNEXES NÚMEROS QUATRE I CINC plànols amb la proposta d'ordenació i sostre potencial dels tres sectors i de règim del sòl del "Pla de Cunit 1", que són subscrits per les parts compareixents en prova de conformitat.

SEGONA.- Sobre la gestió urbanística i les càrregues ordinàries, externes i addicionals que s'assumeixen per la propietària dels terrenys.

El POUM i els plans derivats que en el seu desenvolupament s'aprovin, pels terrenys objecte del present conveni, incorporaran les següents determinacions relatives a la gestió urbanística dels Sectors A, B i C i a les càrregues ordinàries i extraordinàries que els hi correspongui i que són expressament acceptades per «LLURXA ESPAÑOLA, S.A.».

SECTOR A ("Pla de Cunit 1"):

a) Delimitació poligonal i sistema i modalitat d'actuació: Es desenvoluparà mitjançant un únic polígon d'actuació urbanística, pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

b) Terrenys de propietat municipal: Els sòls de domini i ús públic municipal existent en l'àmbit s'entendran substituïts pels d'igual condició que, en major superfície, resultin de la nova ordenació.

c) Càrregues ordinàries de cessió i urbanització: La propietat dels terrenys cedirà gratuïtament a l'Ajuntament de Cunit, mitjançant el projecte de reparcel·lació, els sòls destinats a domini i ús o servei públic municipal en el sector, inclòs el parc urbà de 42.654 m2 i els terrenys en els que es localitzi el 10% de l'aprofitament mig i executaran i sufragaran les obres d'urbanització conforme al projecte que s'aprovi.

d) Càrregues externes: La propietat dels terrenys del Sector A executarà les següents obres exteriors:

1ª) La construcció de la rotonda que s'emplaçarà a la cruïlla de l'Avinguda Barcelona amb el carrer Montblanc que ordena l'accés al sector.

2ª) La construcció d'un pas d'accés rodat sota les vies i terrenys de RENFE que unirà per l'extrem sud aquest sector amb el sector "Cunit Sud" possibilitant la continuïtat del carrer Montblanc, des del seu origen fins la seva cruïlla amb l'Avinguda Tarragona. Aquest pas soterrani tindrà una amplada de 10 metres, corresponent 1'5 metres a cada vorera i 3'50 metres a cada sentit de direcció de la calçada destinada a tràfic rodat.

3ª) Construcció d'un pas sota la línia de RENFE, amb una amplada de 4 metres, per a ús exclusiu de vianants que unirà el sector amb el carrer Valparaiso i que possibilitarà l'accés dels residents en aquest sector a la zona de platja del municipi.

e) Càrregues addicionals: Com a càrregues addicionals del Sector A que corresponen a la propietat s'estableixen les següents:

1ª) La total urbanització del parc urbà situat dins el sector, d'una superfície de 42.653 m², el límit màxim de cost assumible per la propietat es situarà en l'interval 90-100 euros per m² de sòl. Tot el que excedeixi d'aquest límit serà a càrrec de l'Ajuntament.

2ª) La propietat assumirà el cost de la totalitat de l'obra urbanitzadora del sector incloent-se la corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic d'adjudicació a l'Ajuntament.

3ª) La construcció d'un edifici d'equipament públic de 1.000 m², amb un cost de 1000 euros per metre quadrat, amb un ús a determinar per l'Ajuntament entre mercat municipal o serveis administratius amb un valor total de construcció de 1.000.000 d'euros.

4ª) L'aparcament en superfície situat al llarg del carrer Montblanc i perllongació de l'Avinguda Sitges, serà de 180 places, més 10 per autobusos. A més d'altres 190 places en la resta del sector.

5ª) L'elaboració i execució, conjuntament amb el Sector B, d'un Pla Hidrològic del total dels sectors A i B, que serà costejat pels propietaris d'ambdós sectors en proporció als aprofitaments lucratiu de cadascun, essent condició per a la recepció de l'urbanització de qualsevol sector, la resolució prèvia de la problemàtica hidrològica dels dos sectors.

6ª) Dins del sector es reservarà una o dos parcel·les de sòl amb un aprofitament privat amb un total de 9.000 m², que es cediran gratuïtament i totalment urbanitzades a l'Ajuntament per a la compensació per aquest a propietaris del subsector 2 del Sector 1 (Cunit Sud). Aquesta cessió serà independent de la del 10% i no computarà, ni com a sòl ni com a edificabilitat, als efectes tant de la cessió de l'aprofitament mig com de les reserves dotacionals i per a habitatges protegits, ni tampoc del repartiment de qualsevol de les despeses d'urbanització del mateix i de la justa distribució de beneficis i càrregues. Els propietaris als que s'adjudiquin els esmentats 9.000 m² participaran en l'execució del planejament parcial del Sector 1 (Cunit Sud).

7ª) Totes les càrregues externes i addicionals relacionades, amb excepció de l'assenyalada en cinquè lloc d'aquestes últimes, es costejarà íntegrament per la propietat del Sector A, amb total indemnitat dels Sectors B i C.

SECTOR B ("Pla de Cunit 2"):

a) Delimitació poligonal i sistema i modalitat d'actuació: Es formarà un únic polígon d'actuació urbanística, que s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat que es determini, a sol·licitud del promotor, amb les singularitats que aquí es convenen.

b) Cessió dels terrenys al municipi i constitució de dret de superfície: L'Ajuntament de Cunit i «LLURXA ESPAÑOLA, S.A.», en la seva condició de propietària de la totalitat dels terrenys del sector (llevat la propietat municipal de 480 m²), convenen en el marc d'un procediment negociat, per concórrer els supòsits regulats en la Llei 30/1992, la transmissió gratuïta al municipi juntament amb els sòls destinats a vials, aparcaments, espais lliures i equipaments públics i el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic que seran objecte de cessió gratuïta, de la resta dels terrenys del sector, constituït per la zona d'activitats econòmiques, que passarà a ser de propietat municipal. Tanmateix, l'Ajuntament, en compensació i amb la finalitat de facilitar la consecució dels objectius estratègics més amunt esmentats, constituirà en favor de «LLURXA ESPAÑOLA, S.A.» un dret de superfície per un termini de 75 anys sobre la totalitat de les parcel·les destinades a activitats econòmiques. El promotor, com a cessionari del dret de superfície haurà de procedir a:

1r) Urbanitzar l'àmbit del Sector B.

2n) Construir les parcel·les destinades a activitats econòmiques. La construcció dels equipaments públics, correspondran a l'Ajuntament. Si transcorren vuit anys des de la finalització de l'urbanització sense que s'hagin

edificat tots els solars, s'extingirà el dret de superfície respecte a les parcel·les sense edificar o que no comptes amb llicència d'obres i la construcció es dues a terme sense paralitzacions.

3r) L'explotació de les edificacions i instal·lacions realitzades i de les activitats que s'implantin de conformitat amb el POUM i el planejament derivat.

4rt) Abonar un cànon anual equivalent al 10% dels beneficis nets de l'empresa o empreses explotadores.

5è) D'incomplir-se els terminis d'urbanització, l'Ajuntament procedirà a substituir el sistema o modalitat d'actuació.

6è) Costejar la part proporcional del Pla Hidrològic previst a l'apartat 5è de les càrregues addicionals del Sector A.

7ª) La constitució del dret de superfície és condició indispensable per a la cessió al municipi de la zona d'activitats econòmiques. La possible transmissió a tercers d'aquest dret real exigirà la prèvia notificació a l'Ajuntament.

SECTOR C ("Pla de Cunit 3"):

La gestió pendent es refereix exclusivament a la rehabilitació de l'edificació existent i construir, en el seu cas, l'edificabilitat complementària permesa, amb destí als usos previstos en el planejament. No caldrà efectuar cessions ni obres d'urbanització sistemàtiques, llevat el seu completament puntual, en els terminis contemplats en la legislació urbanística.

TERCERA.- Sobre el planejament derivat i els terminis d'execució.

SECTOR A ("Pla de Cunit 1"):

El Pla Parcial serà promogut per la propietat dels terrenys i presentat a tramitació davant l'Ajuntament de Cunit en un termini de 6 mesos des de la publicació al DOGC de l'acord de definitiva aprovació del POUM incorporant les determinacions de planejament i de gestió aquí convingudes pels Sectors A, B i C. Igualment presentarà el projecte de reparcel·lació formalitzant les cessions gratuïtes corresponents, en un altra termini de 6 mesos, a partir de l'aprovació definitiva del Pla Parcial. I també en idèntic termini es presentarà el projecte d'urbanització.

Les obres d'urbanització, incloses les infraestructures exteriors, es desenvoluparan en un termini de dos anys.

SECTOR B ("Pla de Cunit 2"):

El Pla Parcial conjuntament amb el projecte d'urbanització serà promogut per la propietat dels terrenys i presentat a tramitació davant l'Ajuntament en un termini màxim d'un any, des de l'aprovació definitiva del POUM incorporant les determinacions de planejament i de gestió establertes aquí pels Sectors A, B i C.

Aprovat el Pla Parcial i durant un nou termini de 6 mesos, es procedirà a la transmissió dels terrenys en favor de l'Ajuntament i per aquest a constituir el dret de superfície, de manera simultània.

Tanmateix constituït el dret de superfície haurà de procedir-se pel promotor cessionari a l'execució de les obres en un termini màxim de dos anys.

Posteriorment el promotor procedirà a l'edificació de les parcel·les d'activitats econòmiques en els terminis que es convinguin amb l'Ajuntament sense perjudici del que estableix l'estipulació segona, a la lletra b) de l'apartat "Sector B". En tot cas, al menys una de les activitats previstes haurà d'iniciar-se en un termini màxim de tres mesos a comptar des de la finalització de les obres d'edificació.

Els plans parcials i altres instruments d'ordenació i gestió que hagin de preparar-se, així com la redacció del projecte i direcció facultativa de les obres en les terrenys objecte del present conveni, seran assumides per l'Arquitecte XXXX.

SECTOR C ("Pla de Cunit 3"):

S'efectuarà en els mateixos terminis que els establerts per al Sector A les cessions i obres necessàries per a la correcta connexió de les voreres entre l'av. De la Font i el Sector A per l'av. Barcelona. La tanca que es construirà en el nou límit estarà en consonància amb el nou entorn i quedarà limitada la seva alçada a 90 cms de material opac i 90 cms addicionals amb elements reixats o vegetals.

QUARTA.- Sobre l'eficàcia, vigència i condicions del present conveni.

L'eficàcia d'aquest conveni queda condicionada a la seva aprovació definitiva Ple Municipal, previ el tràmit d'informació pública simultani amb el del POUM.

Així mateix, el conveni queda subjecte resolutoriament a la desestimació del POUM o a la seva manca d'aprovació definitiva en un termini màxim de 2 anys o a la seva aprovació definitiva alterant les determinacions aquí convingudes, llevat que les parts acordin, de comú, la novació del mateix. Si les alteracions que aquí es contemplen haguessin estat imposades per l'Ajuntament contrariant el present conveni, «LLURXA ESPAÑOLA, S.A.» podrà reclamar-li el seu compliment o, en el seu cas, els danys i perjudicis corresponents.

CINQUENA.- Sobre la naturalesa del conveni.

Té naturalesa administrativa.

I en prova de conformitat, signen i ratifiquen el present conveni, amb els documents que s'acompanyen, per duplicat exemplar i a un sol efecte, en el lloc i data al principi esmentats.

«LLURXA ESPAÑOLA, S.A.»

L'AJUNTAMENT

ÉS CÒPIA



CUNIT AGRARIA S.A.
FOMENTO DE BIENES RAICES S.A.

ESCOLES MUNICIPALS

SECTOR B

SECTOR A

SECTOR C

SECTOR A
LURXA ESPANYOLA S.A.
SOL PUBLIC
118.801 m2 sòl
118.044 m2 sòl
757 m2 sòl

SECTOR B
LURXA ESPANYOLA S.A.
SOL PUBLIC
55.560 m2 sòl
55.080 m2 sòl
480 m2 sòl

SECTOR C
LURXA ESPANYOLA S.A.
10.529 m2 sòl
10.529 m2 sòl

TOTAL POLIGON
LURXA ESPANYOLA S.A.
SOL PUBLIC
184.890 m2 sòl
183.653 m2 sòl
1.237 m2 sòl

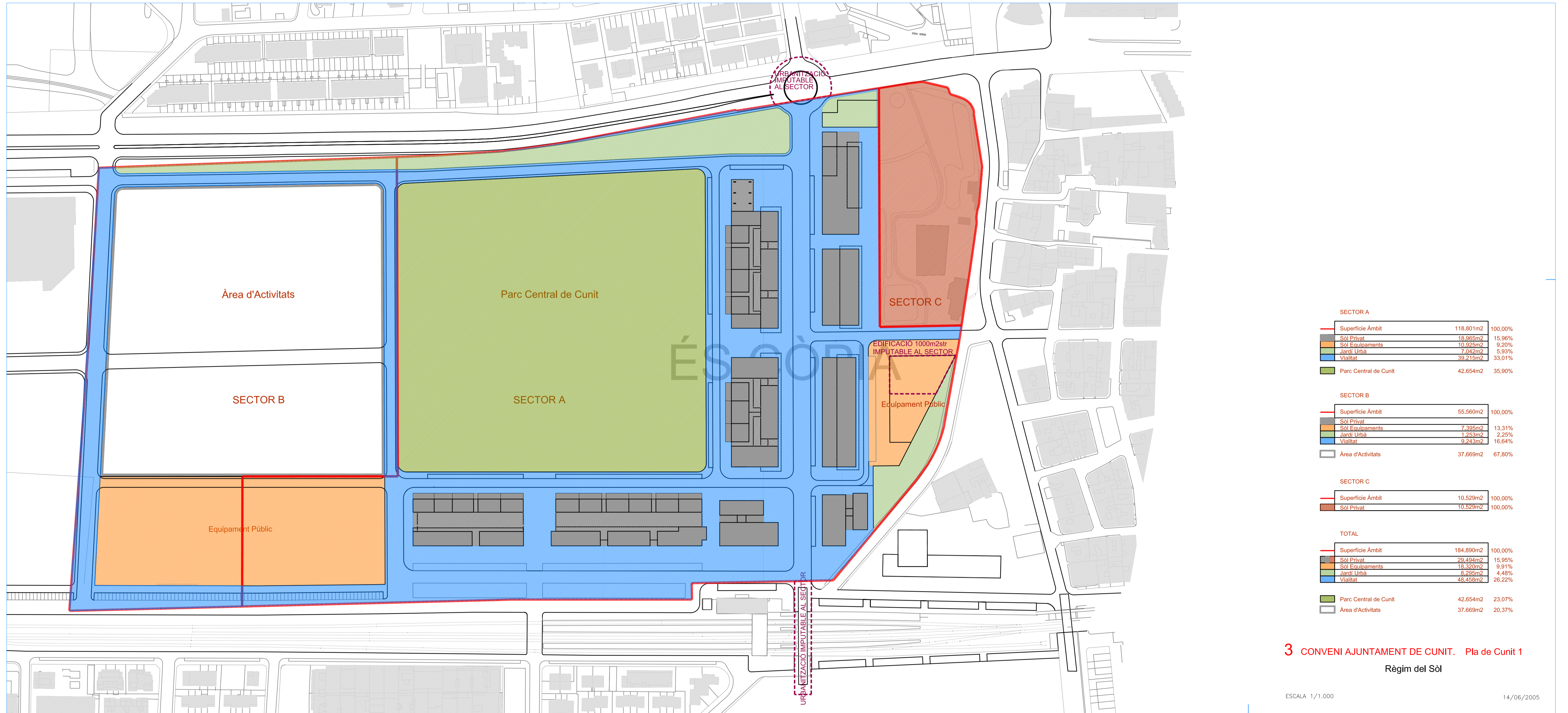
1 CONVENI AJUNTAMENT DE CUNIT. Pla de Cunit 1
Perímetre i Propietat del Sòl



2 CONVENI AJUNTAMENT DE CUNIT. Pla de Cunit 1
Proposta d'Ordenació i Sostre Potencial

ESCALA 1/1.000

14/06/2005



SECTOR A

Superfície Àmbit	118.801m ²	100,00%
Sòl Privat	18.955m ²	15,96%
Sòl Equipaments	10.925m ²	9,20%
Jardi Urbà	7.042m ²	5,93%
Viallitat	39.215m ²	33,01%
Parc Central de Cunit	42.654m ²	35,90%

SECTOR B

Superfície Àmbit	55.560m ²	100,00%
Sòl Privat	7.385m ²	13,31%
Sòl Equipaments	1.243m ²	2,25%
Jardi Urbà	9.243m ²	16,64%
Viallitat	37.669m ²	67,80%

SECTOR C

Superfície Àmbit	10.529m ²	100,00%
Sòl Privat	10.529m ²	100,00%

TOTAL

Superfície Àmbit	184.890m ²	100,00%
Sòl Privat	29.494m ²	15,95%
Sòl Equipaments	18.320m ²	9,91%
Jardi Urbà	8.295m ²	4,49%
Viallitat	48.458m ²	26,22%
Parc Central de Cunit	42.654m ²	23,07%
Àrea d'Activitats	37.669m ²	20,37%

3 CONVENI AJUNTAMENT DE CUNIT. Pla de Cunit 1
Règim del Sòl

ESCALA 1/1.000

14/06/2005