

CONVENI URBANÍSTIC

Cunit, 24 de maig de 2005

R E U N I T S

D'una part la XXXXX, actuant en qualitat d'Alcalde-President de l'Ajuntament de Cunit, de conformitat amb les facultats que li atorga la Llei, assistida de la Secretària Acctal de la Corporació XXXXX, segons allò que disposa l'art. 2 del RD 1174/1987.

D'altra part, el XXXXX, amb DNI núm. XXXXi la XXXX, amb DNI núm.XXXXX,

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

I N T E R V E N E N

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.

Els segons en nom propi i en qualitat de donataris segons escriptura de donació de data 4 d'octubre de 2004, núm. De protocol 2541 signada davant el Notari de Barcelona XXXXX.

El tercer, en nom i representació de la XXXXX, segons escriptura de poders autoritzada a Barcelona pel Notari XXXXX, el dia 22 de maig de 1953 núm. De protocol 1169.

E X P O S E N

El document relatiu als criteris objectius i solucions generals del planejament redactat dins els treballs del POUM, planteja els següents extrems:

L'avanç de pla manifesta la necessitat d'obtenir sòl en una zona mancada de dotacions, almenys en una superfície de 2.500 m² de sòl. La UA 2 és un sector de sòl urbà destinat a la construcció d'habitatges unifamiliars aïllats, recentment urbanitzat però pendent d'edificar.

La seva ubicació molt propera a l'eix cívic plantejat a l'avinguda can Nicolau, és idònia, i el fet que no estigui consolidada per a l'edificació planteja la possible obtenció de sòl dotacional.

L'àmbit subjecte a conveni ja ha efectuat les cessions obligatòries corresponents, i per tant no es troba en la obligació d'efectuar majors cessions un cop materialitzada la transformació urbanística.

Es planteja la possibilitat des del planejament urbanístic de modificar aspectes de zonificació, en coherència amb les directrius del nou planejament i els nous criteris legislatius plasmats a la Llei 2/2002 i la seva modificació 10/2004 de l'urbanisme, de forma que sigui factible la obtenció del sòl.

A aquests efectes es va efectuar una suspensió de llicència dins l'àmbit de la UA-2 amb l'objectiu d'assolir instruments per a l'obtenció de localització per a dotacions en un àmbit especialment mancat d'infraestructures.

El Regidor de l'àrea de promoció econòmica junt amb el d'educació ha redactat una memòria en la qual es fa palesa la necessitat de comptar amb equipaments docents i de formació ocupacional per donar cabuda a les demandes derivades de l'augment de la població.

MANIFESTEN

Que per instància presentada pel XXXX, President de la Junta de Compensació UA-2, de data 26 de juliol de 2000, amb registre d'entrada nº 7166, es va sol·licitar l'aprovació del projecte de compensació de la UA-2 de Cunit.

La Junta de Govern Local en sessió de data 7 de juny de 2001 va aprovar definitivament el Projecte de Compensació de la UA-2.

En data 24 de març de 2004 el Secretari de la Junta de compensació corresponent va presentat un projecte de compensació amb modificacions relatives a la parcel·lació de les finques resultants.

La Junta de Govern Local en sessió de data 19 d'octubre de 2004 va aprovar la modificació del projecte de compensació amb uns condicionats que foren subsanats.

Per resolució de l'Alcaldia de data 3 de desembre de 2004 es va validar el text refós del projecte modificat de compensació de la UA-2 i va ordenar la seva elevació a document públic.

El Ple de la Corporació en sessió de data 14 d'octubre de 2004 ha aprovat, com a mesura preventiva, la suspensió de la tramitació dels instruments de planejament i de gestió i l'atorgament i tramitació de llicències urbanístiques de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

Que dins del sector UA-2, els Srs. ELISA FONT PUJOL i IGNACIO FONT PUJOL, són propietaris de les següents parcel·les que tenen la següent descripció dins el projecte de compensació aprovat definitivament per l'Ajuntament en data 3 de desembre de 2004 i pendent d'inscripció en el Registre. (plànol annex I)

parcel·la	Propietari	Superfície <i>Inicial</i>	superfície <i>restant</i>	Llindars <i>Inicials</i>
r-1.15	ELISA PUJOL	725,53	227,83	N: c/ progres (34,87m) E: parcel·la R.1.17 (19,00 m) S: parcel·la R.1.16 (37,78m) W: c/ Pirineus (15,65m)
r-1.16	ELISA PUJOL	634,61	221,46	N: Parcel·la R.1.15 (37,78m) E: Parcel·la R.1.17 (19,12 m) S: Zona compensació (25,92 m) Urb. Can Nicolua (10,99 m) W: c/ Pirineus (16,415m) Urb. Can Nicolau (3,37 m)
		1.360,14	449,29	TOTAL CESSIÓ 910,85 m2

Els Srs. ELISA FONT PUJOL i IGNACIO FONT PUJOL, són propietaris d'unes parcel·les situades a la Unitat d'Actuació número 2, nomenades R.1.1, R.1.2 i R.1.3, amb superfície resultant després de les segregacions practicades, respectivament de 421,13 m², 413,44 m² i 464,71m². la qualificació urbanística de unifamiliar aïllada i un sostre del 0,6 m² de sostre per m² de sòl. S'acompanya annex II amb planol identificatiu de les mateixes, segon projecte de compensació de la UA-2.

parcel·la	Propietari	Superfície	Llindars <i>Inicials</i>
r-1.1	ELISA PUJOL	421,12	N: Urb. El Rectorat (22,64, 5,90m) E: Parcel·la R.1.4 (14,35 m) S: parcel·la R.1.2 (27,88m) W: c/ Pirineus (15,00 m)
r-1.2	ELISA PUJOL	412,44	N: Parcel·la R.1.1 (27,88m) E: Parcel·la R.1.4 (15,00 m) S: Parcel·la R.1.3 (27,25 m) W: c/ Pirineus (15,00 m)
r-1.3	ELISA PUJOL	464,71	N: Parcel·la R.1.2 (27,25m) E: Parcel·la R.1.4 (17,96 m) S: c/ Progrés (21,18 m) W: c/ Pirineus (11,40 m)
		1.299,28	

La seva ubicació molt propera a l'eix cívic plantejat a l'avinguda Can Nicolau, és idònia, i el fet que no estigui consolidada per l'edificació planteja la possible obtenció de sòl dotacional.

L'àmbit subjecte a conveni ja ha efectuat les cessions obligatòries corresponents, i per tant no es troba en la obligació d'efectuar majors cessions un cop materialitzada la transformació urbanística.

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.

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

PRIMERA.- OBJECTE DEL CONVENI.

L'objecte del present conveni és l'obtenció de sòl dotacional que planteja el document de criteris i objectius generals redactat dins els treballs del POUM.

SEGON.- OBLIGACIONS

1. La propietat representada en aquest acte pels Srs. ELISA FONT PUJOL i IGNACIO FONT PUJOL, es compromet a cedir, lliure de carregues i gravamens, a l'Ajuntament de Cunit, la superfície de 910,85 m² de sòl de les finques R-1.15 i R-1.16 descrites en la Manifestació del present conveni (plànol annex I), amb l'edificabilitat total de 546,51 m² de sostre, en la forma que s'estableix en el punt 4t d'aquest apartat. Aquesta cessió es farà en escriptura pública en la que constarà l'adscripció de l'esmentada finca a la finalitat pública fixada en el present conveni. Les despeses de l'escriptura correran de compte i càrrec de la propietat.
2. L'Ajuntament de Cunit es compromet a reflectir en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal la zonificació prevista corresponent a la volumetria específica, fixada dins del gàlib màxim del plànol I de l'annex 2 i desenvolupada en planta baixa i planta pis; l'edificabilitat quedarà fixada pel doble de la superfície delimitada dins del citat gàlib. Es podrà subdividir en sis parcel·les, una per cada habitatge, amb un front mínim de façana al carrer Pirineus de sis metres. Aquesta modificació s'efectuarà a la parcel·la propietat dels Srs. Elisa Font Pujol i Ignacio

Font Pujol, identificades en la manifestació del present conveni i el seu annex II a l'objecte de formalitzar una ordenació més concentrada i per tant més sostenible dins d'aquest sector, es preveu una zonificació de unifamiliars en filera, i una densitat màxima de sis habitatges dins d'aquesta superfície, consolidant un front comú del carrer dels Pirineus amb les parcel·les parcialment cedides a l'Ajuntament i la zonificació que es preveu.

3. Les referides contraprestacions queden subjectes a la condició suspensiva que s'aprovi definitivament el PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL i es realitzin els aprofitaments abas esmentats, a través d'aquell, de conformitat amb la Llei d'Urbanisme i el Reglament de desenvolupament de la pròpia Llei.

La propietat es farà càrrec de les càrregues d'urbanització corresponents a l'esmentada cessió i els costos d'escriptura, així com de qualsevol càrrega urbanística corresponent a la propietat per la normativa urbanística.

4. Tanmateix la propietat es compromet a realitzar les operacions següents:

4.1.- Agregació prèvia de les finques R.1.15 i R1.16 esmentades.

4.2.- Posterior segregació de la parcel·la de 449,29 m² assenyalada en el plànol annex 3.1.

4.3.- Cedir a l'Ajuntament de Cunit, lliure de càrregues i gràvamens la resta de finca amb una superfície de 910,85 m², assenyalada en el plànol annex 3.1.

Aquests compromisos hauran de ser satisfets en el termini d'un mes des de la signatura del present conveni i un cop ratificat pel Ple de la Corporació.

5. Comunicar qualsevol canvi de domicili de notificació de la propietat o el seu representant, dels fixats en el encapçalament del present escrit.

6. Un cop formalitzat aquest conveni, l'ajuntament es compromet a efectuar l'aixecament parcial de la suspensió de llicències, per haver-se assolit els objectius que la van motivar relatius a l'obtenció de sòl dotacional en les parcel·les que siguin propietat dels Srs. ELISA FONT PUJOL i IGNACIO FONT PUJOL, en un termini no superior a 2 mesos.

TERCER.- DEFINICIÓ DE LES VOLUMETRIES

El sostre resultant del pacte anterior es concretarà en les volumetries que es determinen en el plànol annex II al present conveni i que forma part indisoluble del mateix a tots els efectes, signat per l'arquitecte municipal de data d'abril de 2005.

QUART.- RESPONSABILITAT EN CAS D'INCOMPLIMENT DE LA PROPIETAT

1. En el supòsit d'incompliment del pacte segon, apartat 1r, en el termini de tres mesos des de la signatura del present conveni, i un cop ratificat pel Ple de l'Ajuntament, el mateix quedarà sense efecte, i l'Administració podrà demanar com a compensació pels danys i perjudicis l'import equivalent al valor de l'aprofitament no cedit, dins de l'àmbit esmentat, segons la valoració feta en l'estudi de l'arquitecte municipal. Podent-se reclamar executivament, prèvia comunicació d'incompliment, amb audiència de 10 dies de la mercantil. Termini en que podrà subsanar-se l'incompliment. En cas de no realitzar-se transcorregut el termini, quedarà resolt el conveni, i l'Administració tindrà dret a reclamar la indemnització per danys i perjudicis.
2. En els supòsits del pacte segon, apartats 2n i 3r, l'Administració podrà reclamar executivament, la totalitat de l'import anterior, prèvia comunicació d'incompliment, amb audiència de 10 dies de la propietat. Termini en que podrà subsanar-se l'incompliment. En cas de no realitzar-se transcorregut el termini, quedarà resolt el pacte de pagament en els terminis del conveni, i l'administració tindrà dret a reclamar la indemnització per danys i perjudicis.
3. En el supòsit de no notificar el canvi de domicili, l'administració podrà donar per notificats els actes que correspongui en el domicili anterior, i en cas de no poder-ho fer, ho podrà fer per edictes sense que la mercantil pugui reclamar res al contrari.
4. En el supòsit d'incompliment derivat de la manca de incorporació de la zonificació especificada en el present conveni per part del POUM, la propietat tindrà a que se l'indemnitzi amb el valor dels aprofitaments diferencials no assolits, segons la legislació vigent.

CINQUÈ.- VIGÈNCIA DEL PRESENT CONVENI

El termini de vigència del present conveni serà el necessari per a l'escriptura de les finques i la seva inscripció en el Registre de la Propietat, el pagament de les quanties i el trasllat en el POUM dels aprofitaments pactats.

No obstant això, es necessari fer constar que la propietat fa lliurament de la possessió de la finca amb aquest acte, permetent l'ocupació de la mateixa a l'Ajuntament.

Amb independència de la condició establerta en la clàusula 2ª del present conveni sobre la transmissió esmentada, que es complirà en el moment en que es tingui la possessió i titularitat, i s'hagi escripturat.

SISÈ.- NATURALESA DEL CONVENI

Del present conveni, que té naturalesa administrativa, se'n donarà compte al Ple de l'Ajuntament de Cunit en la primera sessió que se celebri en base a les competències de planificació urbanística de l'art. 21 de la Llei de Bases de Règim Local.

SETÈ.- EFICÀCIA D'AQUEST CONVENI

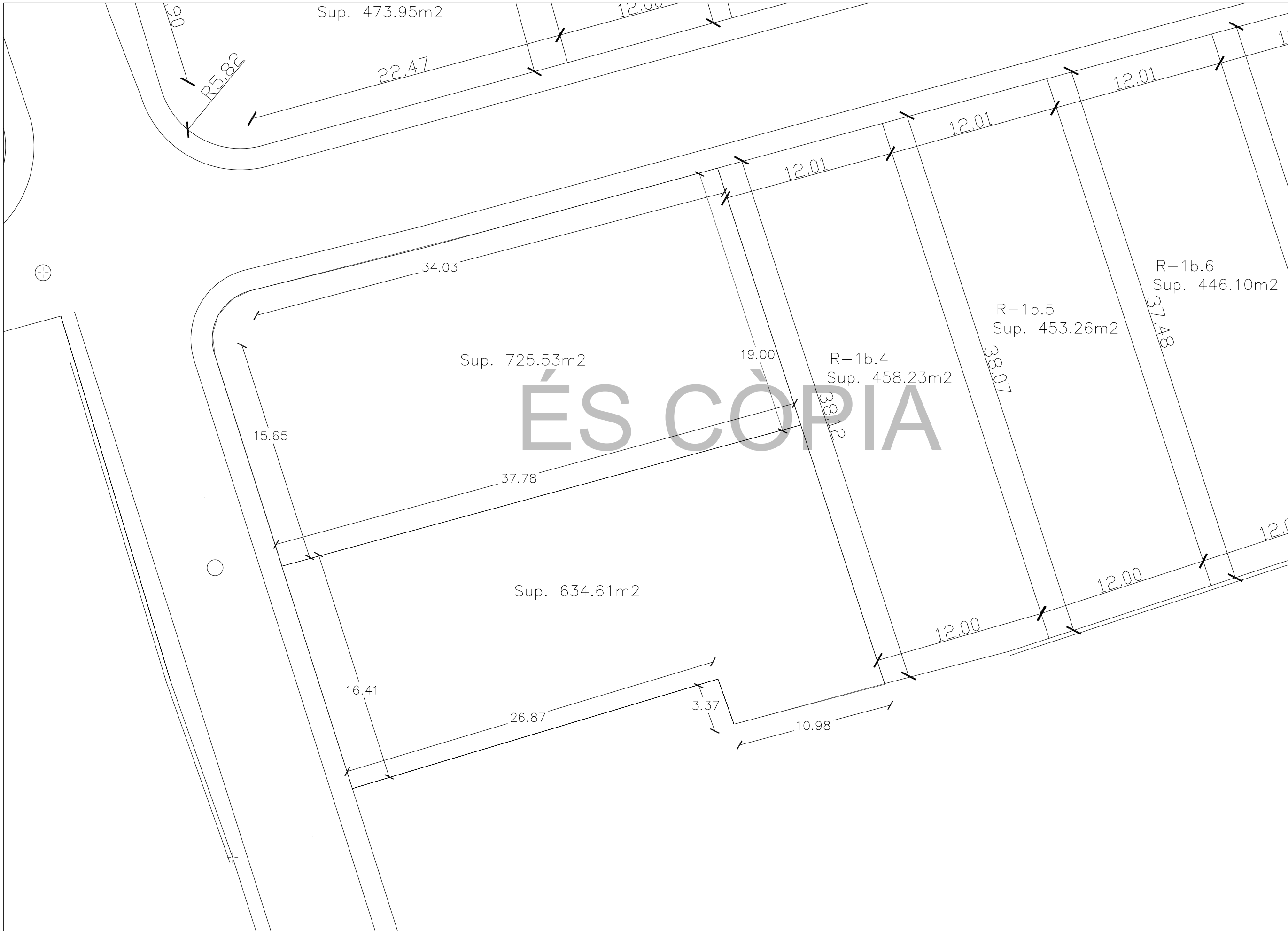
L'eficàcia d'aquest conveni queda condicionada a la seva ratificació en els seus propis termes per l'òrgan competent de l'Ajuntament de Cunit en el termini d'un mes. Així com les demás condicions establertes en el cos del mateix.

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

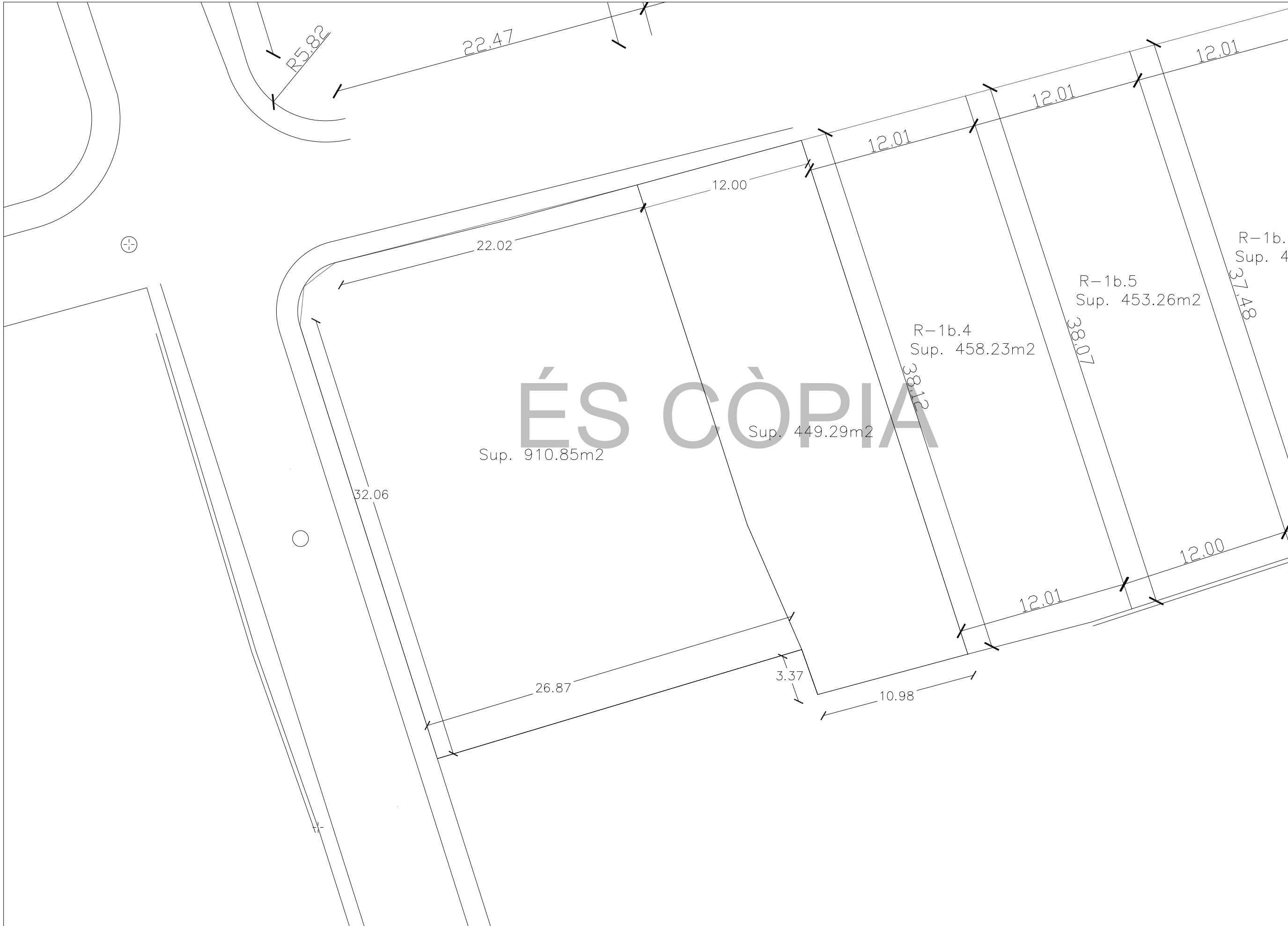
ÉS CÒPIA




 <p>AJUNTAMENT DE CUNIT DEPARTAMENT D'OBRES, URBANISME I SERVEIS</p>	L' EQUIP REDACTOR	Plànol	Nº	Projecte
	L'Arquitecte Municipal Isidre Roca Burès El Tècnic SIG Albert Bosch Lacalle	ANNEX 1	1	CONVENI URBANÍSTIC SECTOR UA-2
		Escola	Data	
		ABRIL 2005	E: 1/250	



 AJUNTAMENT DE CUNIT DEPARTAMENT D'OBRES, URBANISME I SERVEIS	L'EQUIP REDACTOR	Plànol	Nº	Projecte
	L'Arquitecte Municipal Isidre Roca Burès El Tècnic SIG Albert Bosch Lacalle	ANNEX 2	1	CONVENI URBANÍSTIC SECTOR UA-2
		Escola	Data	
		ABRIL 2005	E: 1/250	



 AJUNTAMENT DE CUNIT DEPARTAMENT D'OBRES, URBANISME I SERVEIS	L'EQUIP REDACTOR		L'Arquitecte Municipal Isidre Roca Burès El Tècnic SIG Albert Bosch Lacalle	Plànol ANNEX 3	Nº 1	Projecte CONVENI URBANÍSTIC SECTOR UA-2
	Escala ABRIL 2005					