

CONVENI URBANÍSTIC

Cunit, 31 de març 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 del Secretari de la Corporació segons allò que disposa l'art. 2 del RD 1174/1987.

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

INTERVENEN

La primera en la seva qualitat d'Alcalde 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 AREA RESIDENCIAL CUNIT SA i RESICUNA, SA., segons poders que declara esser vigents en l'actualitat. Les dades registrals són les que es detallen a continuació:

AREA RESIDENCIAL CUNIT SA, companyia domiciliada a Barcelona, c/ urgell, 253 1r. 1n., NIF XXXXX. Constituïda per temps indefinit, en escriptura autoritzada a Igualda pel Notari XXXXX, el 28 de febrer de 1979; adaptats els seus Estatuts a la Llei de 25 de juliol de 1989, per acord de la Junta General Universal Extraordinària d'accionistes, celebrada el 5 de maig de 1991, elevat a escriptura pública autoritzada pel Notari de Calafell, XXXXX, de data 6 de juliol de 1991, núm. De protocol 873, inscripció 5ª del Registre Mercantil de Barcelona al Tom 9.971 de la secció de societats, foli 86, full B-23.984.

RESICUNA, SA, companyia domiciliada a Barcelona, c/ Aragó, 425, NIF A-58-173.774. Constituïda per temps indefinit en escriptura autoritzada pel Notaria de Calafell XXXX, el 31 de desembre de 1985, núm. De protocol 3.533, havent-se adaptat els seus estatuts a la ova legislació de societats anònimes en escriptura davant el Notari de Calafell XXXX de data 12 de desembre de 1991, núm. De protocol 1.797. Inscripció en el Registre Mercantil de Barcelona al Tom 22.015, foli 071, full B-30.619, inscripció 2ª.

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

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:

1. 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.

2. Per altra banda el planejador proposa reconfigurar l'entrada Est del municipi per l'Av. Barcelona amb edificacions amb més alçada, atesa l'amplada d'aquest vials i amb coherència amb les edificacions existents entre la Crda Sta Coloma, la Ctra de Cunit a Clariana i l'Av. De la Font.

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 d'educació ha redactat una memòria en la qual es fa palesa la necessitat de comptar amb equipaments docents per donada cabuda a les demandes derivades de l'augment de la població. Assenyalant-se com a primera prioritat la construcció d'una nova llar d'infants.

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, l'empresa AREA RESIDENCIAL CUNIT, SA, és propietària 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	edificabilitat	Llindars
r-3.6	area residencial cunit sa	433,46	260,08	N: urb. El Rectorat (15,61 m) E: Parcel·la R-3.7 (27,04m) S: c/ Progres (15,50m) W: Parcel·la R-3.5 (28,89m)
r-3.7	area residencial cunit sa	502,88	301,73	N: urb. El Rectorat (15,22m) E: c/ Roselló (24,43m) S: c/ Progres (21,62m) W: Parcel·la R-3.6 (27,04m)
		936,34	561,81	

L'empresa RESICUNA SA, és propietària d'una parcel·la situada a l'Av. Barcelona, segons descripció:

Finca: 12623, inscrita en el Tom 567, Llibre 196, Foli 115 i Alta 1

Situació: carrer 3 s/n de la Urbanització Plademar, denominació La Plana

Superfície: 1.625,5800 m²

Lindars: Nord – en línia de 126,50 metres, amb carrer 9

Sud – en línia de 126 metres, amb carretera nacional 246

Est – amb carrer 1

Oest – amb carrer 4

Desc. – superfície resultant després de les segregacions practicades

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 refereixen, 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 mercantil AREA RESIDENCIAL CUNIT SA es compromet a cedir, lliure de carregues i gravamens, a l'Ajuntament de Cunit, les finques R-3.6 i R-3.7 descrites en la Manifestació del present conveni (plànol annex I), amb l'edificabilitat total de 561,81 m2 de sostre, i una superfície de 936,34 m2 de sòl. 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 mercantil RESICUNA SA.
2. L'Ajuntament de Cunit es compromet a reflectir en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal reflectirà una zonificació que admeti una edificabilitat de 3 m2 de sostre per m2 de sòl de la parcel·la propietat de la mercantil RESICUNA SA, sita al sector Plademar i descrita en la Manifestació del present conveni a l'objecte de formalitzar una millor ordenació de l'Av. Barcelona a l'entrada del municipi.

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

La mercantil RESICUNA SA, es farà càrrec de les despeses que provoquin els canvis tant amb aigua, clavegueram i escomeses elèctriques o altres referides a empreses de subministrament i els costos d'escriptura, així com de qualsevol càrrega urbanística corresponent a l'empresa per la normativa urbanística, com a conseqüència d'aquest conveni.

3. Tanmateix la mercantil RESICUNA SA, es compromet a satisfer l'import de QUATRE-CENTS MIL EUROS (400.000 €) per a la construcció d'una llar d'infants a les esmentades parcel·les que executarà l'ajuntament de Cunit. Aquest import es satisfarà en els següents terminis:

Anualitat 2005

30-setembre 30.000 euros

Anualitat 2006

30-abril..... 50.000 euros

30-juny..... 50.000 “

30-setembre..... 70.000 “

Anualitat 2007

28-febrer..... 70.000 euros

30-juny..... 70.000 “

30-setembre..... 60.000 “

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

4. 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 de l'empresa AREA RESIDENCIAL CUNIT, SA, en un termini no superior a 2 mesos. És a dir, les parcel·les compreses de la R-2.1 a R-2.7 i R-3.1 a R-3.15 relatives al projecte de compensació de la UA-2.

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 Sr. Raimon Casas de març-2005.

QUART.- RESPONSABILITAT EN CAS D'INCOMPLIMENT DE L'ADMINISTRACIÓ

En el supòsit d'incompliment dels acords assenyalats en el present conveni, pacte 2.2, i per tant, la finca assenyalada no arribés en la redacció definitivament aprovada en el POUM a ser inclosa en la zonificació desitjada pel seu document previ, l'Ajuntament de Cunit compensarà la diferència no assolida fins a l'esmentada xifra compromesa en la proporció del coeficient aplicable a la diferència, en relació als mateixos usos en un altre sector, segons el corresponent valor de l'aprofitament.

CINQUÈ.- RESPONSABILITAT EN CAS D'INCOMPLIMENT DE LA MERCANTIL

1. En el supòsit d'incompliment del pacte segon, apartat 1r, en el termini de tres mesos des de la signatura del present conveni, 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 de QUATRA-CENTS MIL EUROS (400.000€) prèvia comunicació d'incompliment, amb audiència de 30 dies de la mercantil. 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.

SISÈ.- 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 mercantil AREA RESIDENCIAL CUNIT SA 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 2^a 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.

SETÈ.- NATURALES 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.

VUITÈ.- 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 demés condicions establertes en el cos del mateix.

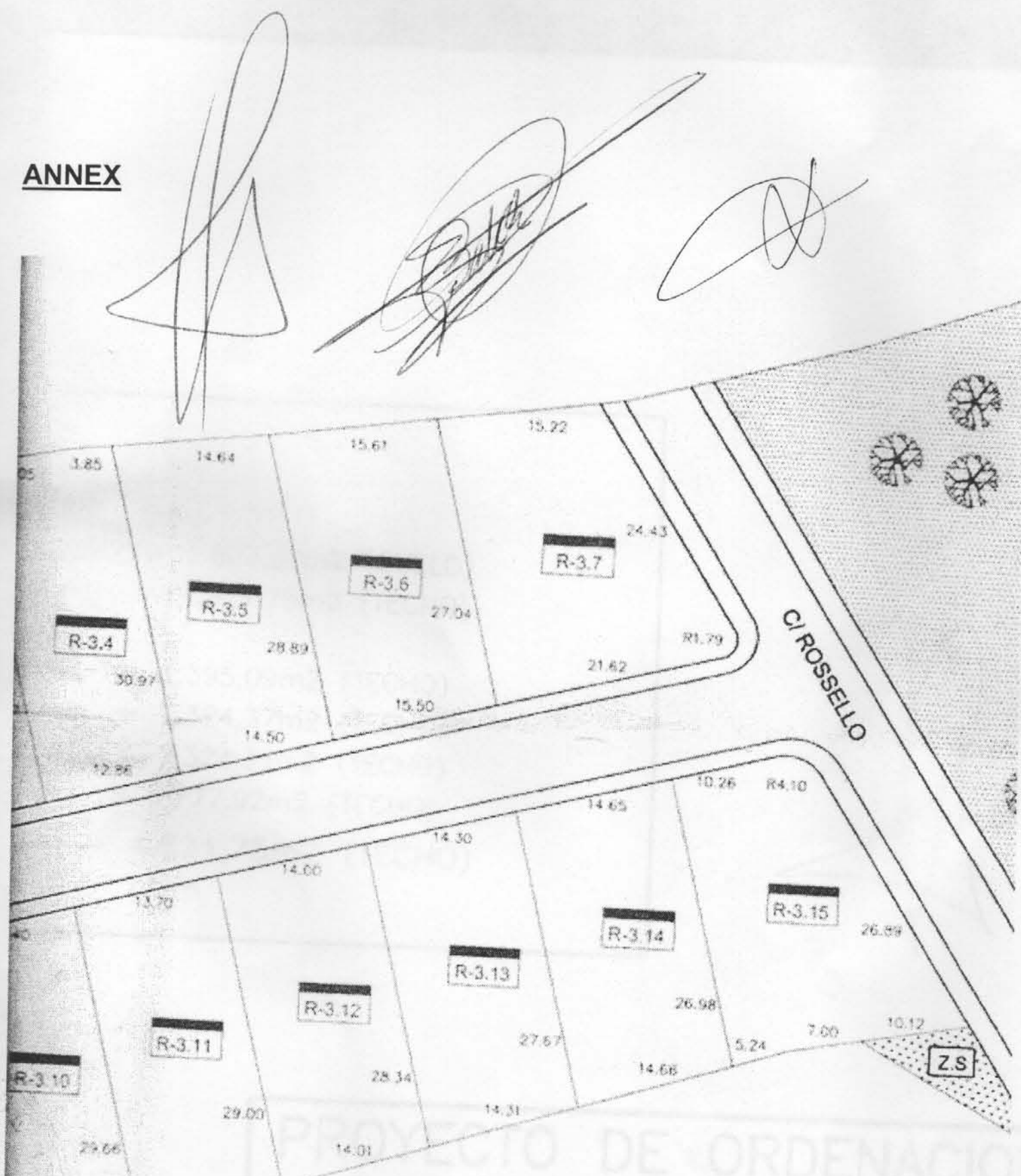
I en prova de conformitat, signen i ratifiquen el present conveni, per duplicat exemplar i a un sol efecte, en el lloc i la data ut supra.

Per part de l'Ajuntament

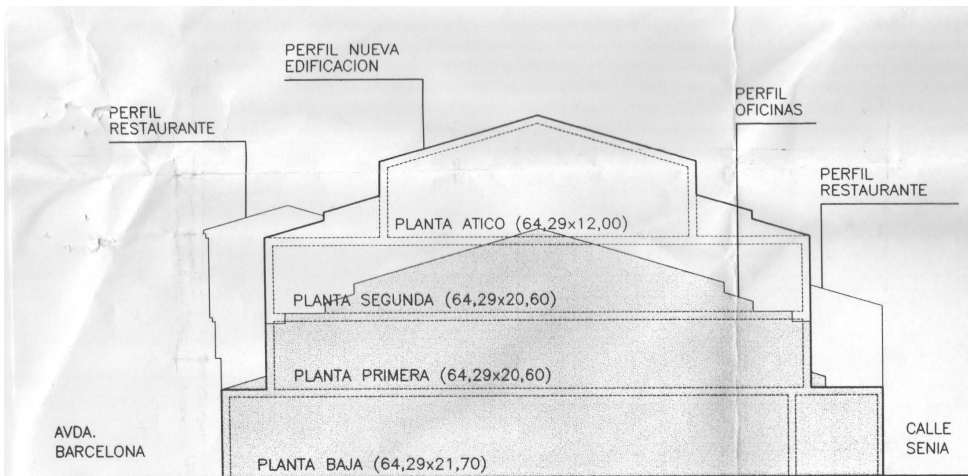
Per part de les empreses

ÉS CÒPIA

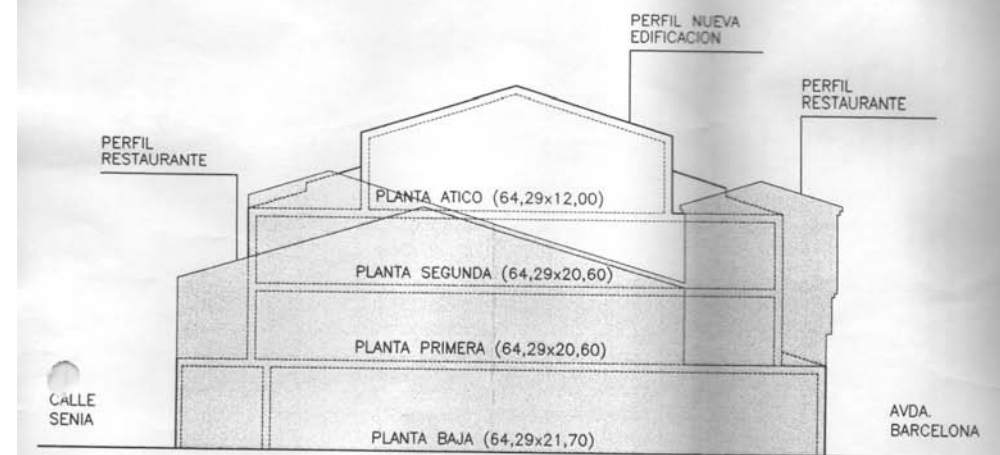
ANNEX



PROYECTO DE ORDENACION
Y DISTRIBUCION DE TECHO
EN MANZANA N°1



SECCION POR EDIFICIO OFICINAS
E. 1/200



SECCION POR RESTAURANTE
E. 1/200



PLANTA TOTAL MANZANA
E. 1/500

VOLUMETRIA: DISTRIBUCION TECHO

- SUP. SOLAR:	64,29m ²	X	25,00m ²	=	1.607,00m ²	(SUELO)
- EDIFICABILIDAD:	1607,25m ²	X	3,00m ²	=	4.821,75m ²	(TECHO)
- DISTRIBUCION TECHO EN LA NUEVA EDIFICACION:						
- PLANTA BAJA	64,29m ²	X	21,70m ²	=	1.395,09m ²	(TECHO)
- PLANTA PRIMERA	64,29m ²	X	20,60m ²	=	1.324,37m ²	(TECHO)
- PLANTA SEGUNDA	64,29m ²	X	20,60m ²	=	1.324,37m ²	(TECHO)
- PLANTA ATICO	64,29m ²	X	12,10m ²	=	777,92m ²	(TECHO)
- TOTAL				=	4.821,75m ²	(TECHO)

PROYECTO DE ORDENACION Y DISTRIBUCION DE TECHO EN MANZANA N°1 (URB. PLADEMAR)

PROMOTOR:
RESICUNA S.A.
Representado por:
FEDERICO BASTIDA

ARQUITECTOS: *[Signature]*
RAIMUNDO CASAS PEREZ
en representación de:
BARTUMEUS-CASAS-GARRIGA
SOCIEDAD CIVIL DE ARQUITECTOS

URB. PLADEMAR
(AVDA. BARCELONA, C. FIGUERE
C. SENIA Y C. MARGALLÓ)
CUNIT
(TARRAGONA)

ESCALA: 1/200
1/500

MARZO 2005