

CONVENI URBANÍSTIC

Cunit, 23 de febrer de 2006

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

D'altra part, el XXXX, amb domicili al c/Hurtado, 31, àtic 2^a de Barcelona, CP 08022, i proveït de DNI 37610988P.

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 d'Eugenia Hess Gil amb domicili al c/Major, 31. Segons poder notarial atorgat davant el notari de Barcelona en Jesús Luís Jimenez Pérez, amb dada 12 de novembre de 2004, núm. 2229, que s'adjunta com annex I.

EXPOSEN

Que instruït el corresponent expedient administratiu, incorporats els documents que en el mateix i consten i vista la necessitat d'una actuació pública per tal d'implementar una millora en el desenvolupament i concreció de les condicions d'edificació, les alineacions, rasants i volumetria d'acord amb el nou POUM, a més de fer més coherent i ordenat el front del carrer major i l'avinguda Barcelona, es facilita la cessió de l'espai verd per a atorgar més entitat a la plaça de la Generalitat, arrançant i urbanitzant els espais públics que estableix a l'hora una millora en el teixit urbà i en el continu dels espais lliures, l'objecte d'aquest conveni és facilitar aquesta opció dins de l'àmbit del solar situat al carrer major número 31, s'ha donat trasllat als interessats als efectes de fer constar la seva predisposició i posicionament a la proposta, amb el resultat que hi consta a l'expedient.

Que fruit d'aquestes negociacions l'equip redactor ha presentat el projecte de conveni.

MANIFESTEN

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 XXXX, va presentar una al·legació en la que en resum es deia:

“Atenent que el document nou del POUM proposa una requalificació de part del solar del c/Major, 31, en una zona verda. Sol·licita que es clarifiqui l'ordenació proposada i els mitjans que s'utilitzaran per compensar les pèrdues degudes a aquesta requalificació, en cas de portar-la a efecte”.

Que l'àmbit de sol urbà consolidat amb urbanització finalitzada amb un estat de edificació totalment finalitzat, i amb les cessions totalment realitzades, i per tant, a efectes de la LUC pot entendre's que és sol urbà consolidat, suposa una oportunitat de millora de l'entorn.

Que per part de l'Ajuntament de Cunit i com a conseqüència de les diferents converses realitzades amb els propietaris de tots els sectors afectats, i a la llum de l'informe de resolució de les al·legacions presentades a l'aprovació inicial, als efectes de determinar la possibilitat de ampliar la quantitat i qualitat del sol destinat a equipaments públics i espais lliures i millorar així el disseny de ciutat i el continu urbà, establint una estructura territorial coherent i racional, d'acord amb la memòria i l'exposició del document d'aprovació inicial del POUM i del PAUM de Cunit.

Que la XXXX, és propietària de la finca sita al c/Major, 31, amb la següent descripció registral:

- Tomo 280, Libro 5, Folio 64, Finca 325, Inscripción 1ª.

“(...) de Cunit con frente al camino viejo de Villanueva, o prolongación de la calle Mayor, de superficie doscientos setenta y siete metros noventa y dos centímetros cuadrados, iguales a 7355.98 palmos catalanes también cuadrados, midiendo 16 metros de ancho de Este a Oeste por 19.20 en su linde Oeste y 15.45 metros en su linde Este; y lindante, al Norte, con la Carretera de Barcelona a Sta. Cruz de Calafell; al Sur, con el camino antiguo de Villanueva o Prolongación de la calle Mayor; al Este, con resto de finca matriz de que se segrega; y a Oeste, con finca de Doña Mercedes Carbó.”

Escritura notarial de data 19 de gener de 1962, núm. de protocol 95.

- Tomo 377, Libro 14, Folio 159, Finca 1057, Inscripció 1ª.

“Porción de terreno en término de Cunit, confrente al camino viejo de Villanueva, o Prolongación de la calle Mayor, de superficie doscientos setenta metros, treinta y siete decímetros cincuenta centímetros cuadrados, midiendo 22 metros en su linde Norte, 20 metros en su linde Sur, 15.45 metros en su linde Oeste y 10.30 metros el del Este; y lindante, al Norte, con la carretera de Barcelona a Sta. Cruz de Calafell; al Sur, con el camino antiguo de Villanueva, o Prolongación de la calle Mayor; al Este, con resto de finca matriz del que se segrega y que queda para el vendedor Don Magín Vilamajó Segura; y a Oeste, con parcela de la misma procedencia de la compradora XXXXI.”

Escritura notarial de data 20 de setembre de 1966, núm. de protocol 2259.

- Tomo 280, Libro 5, Folio 61, Inscripció 2ª.

“Parcela de terreno procedente de la finca conocida por “Gleva de la casa y Pleta”, sita en término municipal de Cunit, de extensión superficial aproximada treinta y dos metros y ochenta decímetros cuadrados, o la que realmente contenga dentro de sus linderos, en la que se halla edificado un local o pabellón compuesto tan solo de planta baja, construido de mampostería y acristalado. Linda, por el Norte, con la carretera de Barcelona a Santa Cruz de Calafell; al Este, con la Plaza de la Generalitat, antes pazuela destinada a vía pública; al Sur, con la calle Mayor, y por el Oeste, fondo de la edificación, con finca de Doña Eugenia Hess.”

Escritura notarial de data 6 de febrer de 1982, núm. de protocol 234.

- Tomo 280, Libro 5, Folio 64, Finca 325, Inscripció 2ª.

“Casa-chalet, sita en la calle Mayor, señalada de número veinte y nueve, de Cunit, compuesta de sótano, planta baja y un piso, rodeada de jardín y cubierta parte con tejado y parte con terrado. Ocupa un solar de doscientos setenta y siete metros, noventa y dos centímetros cuadrados, de los que los sótanos ocupan treinta y cuatro metros cuadrados y, están destinados a almacén; los bajos ocupan setenta y cuatro metros cuadrados y se compone de comedor-estar, cocina, aseo y en la misma se inicia la escalera que conduce al piso, que es de igual superficie que los bajos y consta de tres dormitorios, baño y una pequeña terraza, continuando la escalera hasta el terrado que ocupa la mitad de la superficie de la casa linda en junto: al frente Sur, con la calle Mayor; a la derecha, Este en línea de 16 metros con resto de finca de que se segregó XXXX, hoy también de la aquí compareciente; a la izquierda en línea

de 19.20 metros, con XXXX y, al fondo, con la carretera de Barcelona a Santa Cruz de Calafell.”

Escriptura notarial de data 10 de maig de 1998, núm. de protocol 1680.

Que de conformitat amb el que assenyala l'art. 273 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, 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, Quan en l'article 8 del TRLU (Decret Leg. 1/05) 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.

Atenent als articles 35 i següents del TRLU (Decret-Leg. 1/05) en relació a l'article 64 i el seu article 9,7è quan diu que "Les administracions amb competències en matèria urbanística han de vetllar perquè les determinacions i l'execució del planejament urbanístic permetin assolir, en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics"

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.- El XXXX i l'Ajuntament de Cunit acorden la cessió de 370,03 m2 de superfície que consten en l'àmbit de la parcel·la esmentada la qual queda reflectida en el plànol núm. 2 que s'acompanya com a annex número III que, subscrit per les parts, forma part integrant d'aquest conveni, com a sistema viari i zona verda, (clau **C3**) que seran cedides i prèviament segregades de la

finca matriu, aquesta cessió es farà lliure de càrregues i gravàmens, per destinar-la a sistema viari i zona verda pública. Aquesta cessió s'haurà de fer en el termini de dos mesos des de la signatura del present conveni, mitjançant escriptura pública de segregació i cessió. La cessió referida no queda condicionada a la inclusió de la modificació de la zonificació en el POUM. Tot i així, l'incompliment d'aquesta variació de zonificació, suposarà l'aplicació del règim de responsabilitat pactats.

SEGON.- L'Ajuntament de Cunit es compromet a modificar la zonificació establerta en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, reconeixent-li al cedent, la incorporació en l'aprovació provisional del POUM, dins del sector esmentat, i en l'illa tancada pels carrer Major en front del número 31, Avinguda Barcelona i plaça de la Generalitat, d'una zonificació d'unifamiliar amb volumetria específica **clau 7bp-2c** corresponent a una edificació de PB+3 plantes amb una ocupació de 200 m², una edificació màxima de 800 m² i una densitat màxima de 9 habitatges.

TERCER.- Tanmateix, la propietat es compromet a fer entrega a l'ajuntament de la superfície esmentada de 370,03 m², totalment neta ordenada i urbanitzada segons projecte aprovat per l'ajuntament de Cunit i en els terminis expressats en el present conveni, establerts en el pacta 7è, amb els cost de 80€/m² d'urbanització excloent-hi els cost d'enderroc.

QUART.- La contraprestació del pacte antecedent (3r.) suposarà la possibilitat d'enderrocar les edificacions existents, en el termini de 6 mesos des de la signatura del present conveni, quedant subjecte a la condició suspensiva, fins que s'aprovi definitivament el PLA D'ORDENACIÓ URBANISTICA MUNICIPAL, la possibilitat d'atorgament de llicència municipal d'obres d'edificació i la realització dels aprofitaments corresponents.

CINQUÈ.- En el supòsit improbable que no s'aprovés el Pla General en els termes indicats, quedaria sense efecte el present contracte, excepte pel que respecte a la cessió del sistema viari i la zona verda esmentada, que seria indemnitzable al seu propietari segons els següents criteris alternatius segons els supòsits:

- Amb la suma resultant d'aplicar la llei del sol i valoracions a la part cedida, més el valor del diferencial de l'aprofitament convingut no assolit per la nova redacció del POUM.

- O amb la suma resultant d'aplicar la llei del sol i valoracions a la part cedida, més el valor de la resta de la finca actual, en cas de no resultar edificable. En aquest supòsit l'Ajuntament assolirà la propietat del total e la finca.

SISÈ.- Se'ns perjudici del que s'ha dit, el XXXX, s'obliga a redactar projecte d'edificació de la parcel·la esmentada en el pacte 2n., que haurà de presentar-se a l'ajuntament en el termini de 6 mesos a comptar des de la data de publicació de l'aprovació definitiva del POUM, descomptant el termini de la tramitació per part de l'Ajuntament de la llicència, sense perjudici de la falta d'inactivitat de l'interessat.

SETÈ.- El règim compensatori del present conveni, ultra l'establert en el pacte 5è. serà el següent: **a)** en el supòsit que no s'incorporés en el POUM que s'aprovés provisionalment per l'Ajuntament la zonificació esmentada, haurà d'indemnitzar amb l'import dels aprofitaments computats i no percebuts, amb la modificació, sense que es pugui retornar o revertir, la cessió feta a l'Ajuntament de l'espai imputat a dotacional en el pacta primer. **b)** En el supòsit que la CUT no aprovés la proposta de zonificació incorporada a l'aprovació provisional del POUM, i l'acord d'aprovació definitiva variés les plusvàlues derivades dels aprofitaments pactats, en perjudici dels sotasignants, es satisfarà el valor de les superfícies cedides com a equipament, segons els criteris de la llei d'expropiació, obligant-se l'ajuntament a safister-les als sotasignants.

VUITÈ.- El règim de garanties de l'administració en cas d'incompliment per part de la propietat, del termini d'execució de les obres d'edificació, ultra altres establertes en aquest conveni, serà el següent: **a)** la propietat cedent, es comprometrà a satisfer l'import equivalent al valor de l'ICIO i la taxa d'obres doblat **de l'edifici a construir**, en el supòsit que no s'hagués presentat ni tan sols el projecte en el termini de 12 mesos fixat ut supra; el valor de la responsabilitat, es a dir, l'import de la indemnització contractual esmentat es correspondrà al valor fixat a través dels mòduls de valor de construcció de les ordenances fiscals municipal d'ICIO i taxa d'Obres, en el seu equivalent a aquell que es correspongui a un edifici que esgoti el total de l'edificabilitat atorgada segons la zonificació del nou POUM,. **b)** En el supòsit de que després de requerit, passi 12 mesos més sense acomplir els deures d'aquest conveni podrà sol·licitar-se la satisfacció del mateix import per un segon cop. **c)** En el supòsit que no es cedis la finca establerta com a dotacional en el present conveni, l'Ajuntament podria executar aquesta cessió i podria sol·licitar com a compensació per incompliment, l'import del valor de la mateixa finca segons el pacte 7è.

NOVÈ.- La propietat es farà càrrec de totes quantes despeses es derivin de les corresponents elevacions a públic dels acords i cessions establertes en el present conveni, i les demás despeses, ja siguin registrals o fiscals derivades d'aquests pactes i acords.

DESÈ.- El present conveni queda sotmès a l'aprovació del plenari municipal en el menor temps possible, per constituir i formar part del projecte del POUM, com estableix l'article 8 del TRLU (Decret-Leg. 1/05), al parlar en el seu punt 3, dels processos urbanístics de planejament i gestió i en base a les competències de planificació urbanística de l'art. 21 de la Llei de Bases de Règim Local.

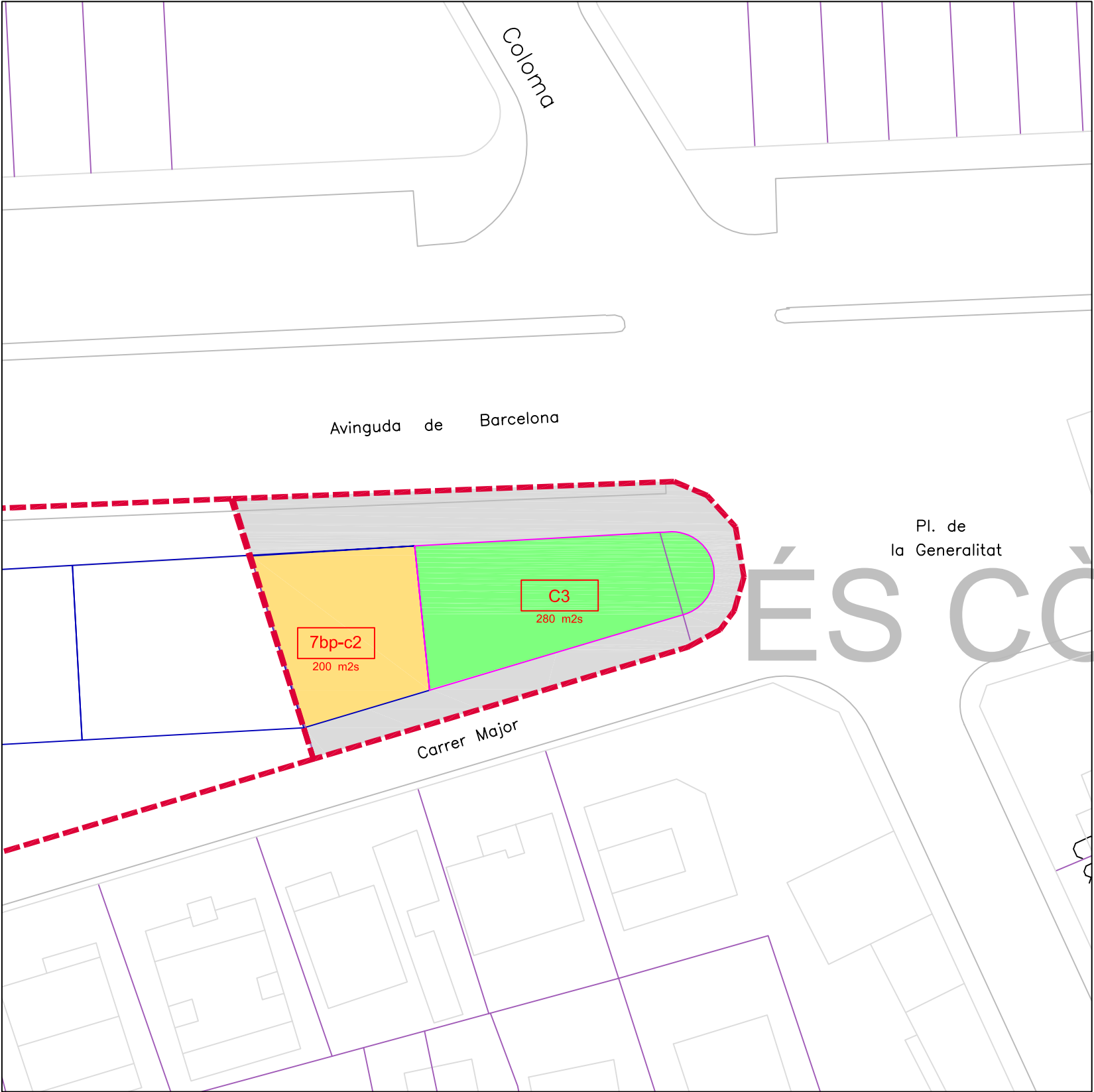
ONZÈ.- Els atorgants d'aquest document es comprometent a desistir de qualsevol recurs administratiu sobre el mateix reconeixent la seva validesa, i establint-se els règims compensatoris que consten en el mateix pel cas d'incompliment.

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.

Representant de l'Ajuntament

ÉS CÒPIA





Sistemes			Quadre de sòl	
			m2 de sòl	%
	Vialitat	codi A2	350 m2	42,71 %
	Sistema d'espais lliures	codi C3	280 m2	33,73 %
	Sistema d'equipaments	codi	0 m2	0,00 %
TOTAL SISTEMES			630 m2	76,14 %
Zones				
	Zona de conjunts d'ordenació unitària	codi 7bp_c2	200 m2	24,10 %
TOTAL ZONES			200 m2	24,10 %
TOTAL POLIGON ACTUACIÓ URBANÍSTICA			830 m2	100 %

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ		
	Sostre màxim	800 m2
	alçada màxima	PB+3
	nombre d'habitatges	8 hab
	ocupació / alineació de vial	

OBLIGACIONS DE LA PROPIETAT	
Cessió i arranjament de la zona verda proposada pel POUM	
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 .	