CONVENI URBANÍSTIC

Cunit, 3 de març de 2006

R E U N I T S

D'una part la XXXX, actuant en qualitat d'Alcaldessa-Presidenta de l'Ajuntament de Cunit, de conformitat amb les facultats que li atorga la Llei, juntament amb la Secretària accidental de la Corporació que dóna fe de l'acte.

D'altra part, el XXXX, amb domicili a Gran Via de Carlos III, 59, 1er 4rt, de Barcelona, i proveït de DNI XXXX.

ÉS CÒPIA

INTERVENEN

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.

El segon, actua en nom i representació de la societat AUSA ASESORES INMOBILIARIOS, SL amb NIF XXXX, constituïda per temps indefinit, amb una altra denominació, mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona Sr. Josep Alfons López Tena el dia 4 de juliol de 1996, i adoptada l'actuació denominació mitjançant escriptura autoritzada pel mateixa Notri el dia 30 de juliol de 1996. Inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, en el Tom 29.385, foli 94, full B-148.924, inscripció 2ª.

E X P O S E N

Que instruït el corresponent expedient administratiu, incorporats els documents que en el mateix hi 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 del mar i l'avinguda de Tarragona, es facilita la cessió de l'espai d'equipament per atorgar més prestacions municipals a prop de la platja, l'objecte d'aquest conveni és facilitar aquesta opció dins de l'àmbit del solar situat al carrer Francesc Macià, s'ha

donat trasllat als interessats als efectes de fer constar la seva predisposició i posicionament a la proposta, amb el resultat que consta a l'expedient.

Tanmateix, no sols les necessitats de concretar una volumetria i les corresponents alineacions són objecte del present acord, sinó també la d'obtenir un equipament de vital importància en una zona d'escassetat d'aquests espais municipals. La proximitat a la platja el fa un enclau molt important per a la prestació de serveis públics en temporada estiuenca.

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

M A N I F E S T E N

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 MAR DE CUNIT, SA, va presentar una al·legació en data 17 d'octubre de 2005 amb número de Registre d'entrada 10520

ÉS CÒPIA

"Dicho solar tiene forma rectangular y estrecha teniendo poco fondo desde su fachada.
Este solar esta clasificado por el Planeamiento vigente como suelo urbano y la calificación que le corresponde es la clave 3 C.
De la aplicación de dichos parámetros y en concreto la de alineaciones a viales se hace complejo diseñar una edificación adecuada a los criterios de habitabilidad."

Que és propietari (segons escriptura atorgada davant la Notaria de Calafell XXXX amb número de protocol 359 de data 23 de febrer de 2006) de la parcel·la que té la següent descripció registral:

- Tomo 665, Libro 229, Folio 219, Finca 13.505, Inscripción 1ª.

"Terreno en término municipal de Cunit y su partida denominada "PLANA", hoy calle Francesc Macià, 3, esquina Avinguda Tarragona, 138. Tiene una superficie de mil ochocientos cincuenta y tres metros ochenta y dos decímetros cuadrados. Linda: al Norte, con camino; al Sur, con finca de "Mar de Cunit, SA"; al Este, con finca de la que se segregó de "Costas Reales, SA", que coincide con el linde del subsector 2 del Sector 1 de Cunit, y al Oeste, con apartamentos "Alhoa".

S'adjunta plànol d'emplaçament 1.1 com Annex número I

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

FOTÒPIA

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 riscs naturals i tecnològics*"

ÉS CÒPIA

Que és interès de les parts reflectir en el present conveni els acords adoptats sobre la finca assenyalada 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 353 m2 de superfície que consten en l'àmbit de la parcel·la esmentada la qual queda reflectida en el plànol 2.1 com a B5 que s'acompanya com a Annex número II que, subscrit per les parts, forma part integrant d'aquest conveni, com a sistema dotacional, que seran cedides i prèviament segregades de la finca matriu, aquesta cessió es farà lliure de càrregues i gravàmens, per destinar-la a sistema d'equipaments públics. Aquesta cessió s'haurà de fer abans del 15 de juliol de 2006, 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 responsabilitats pactat.

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 la parcel·la esmentada, i en l'illa tancada pels carrer Francesc Macià en front de l'Avda. de Tarragona, d'una zonificació de plurifamiliar amb volumetria especifica amb una ocupació del 27% i una alçada de PB+3PP, l'edificabilitat resultant es de 1,1 i el sostre de 665,6 m2 i densitat de 7 habitatges.

TERCER.- Tanmateix, la propietat es compromet a lliurar a l'Ajuntament dins la parcel·la segregada i cedida un edifici de 280 m^2 segons projecte aprovat per l'Ajuntament de Cunit, destinat a equipament, de PB + PP, construït en els terminis que s'expressen en el present conveni, i que no podran ser superiors als 14 mesos comptats des de la concessió de la llicència d'obres. S'acompanya plànol 3.1 com Annex número III

QUART.- El signatari, en el termini de 6 mesos des de la publicació de l'aprovació del POUM iniciarà la construcció de l'edifici corresponent a l'aprofitament privat prèvia la sol·licitud de la corresponent llicència municipal, 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.

ÉS CÒPIA

CINQUÈ.- En el supòsit improbable que no s'aprovés el Pla General en els termes indicats, quedaria sense efecte el present conveni, excepte pel que respecta a la cessió d'equipament esmentada, que seria indemnitzable al seu propietari, d'acord amb la llei 6/98, de 13 d'abril, sobre Règim del Sòl i Valoracions. El termini per l'abonament serà d'un any des de l'aprovació del POUM. La propietat lliurarà a l'Ajuntament la possessió de la finca abans del 15 de juliol de 2006

SISÈ.- Se'ns perjudici del que s'ha dit, la propietat s'obliga a redactar el projecte d'edificació de l'equipament municipal a la parcel·la esmentada en el pacte 3r, que haurà de presentar-se a l'Ajuntament, ser aprovat pel mateix, i iniciar la seva execució abans del 15 de juliol de 2006, descomptant el termini de la tramitació per part de l'Ajuntament de la llicència, sempre que no sigui imputable a 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, s'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 pacte 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, i l'edifici a preu de cost sense cap benefici per l'empresari, segons els criteris de la llei d'expropiació, obligant-se l'Ajuntament a satisfer als sotasignants els imports en el termini d'un any des de l'aprovació definitiva del POUM. Això sempre descomptant el valor de la plusvàlua de l'aprofitament obtingut després de l'aprovació del POUM

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 privat a construir**,** en el supòsit de que no s'hagués presentat ni tan sols el projecte en el termini de 12 mesos fixat ut supra; el valor de la responsabilitat, és 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 municipals 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, passin 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 de 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. **d)** en el supòsit que no es realitzes la construcció de l'edifici d'equipaments en el termini esmentat, l'Ajuntament podrà procedir a la seva construcció d'ofici a costes del cedent. Restant garantit el compliment de les obligacions establertes en aquest conveni amb la finca objecte del present conveni, és a dir, la finca matriu amb aprofitament privatiu. Aquesta garantia serà inscribible al Registre de la propietat.

ÉS CÒPIA

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 demés 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 comprometen 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 triplicat exemplar i a un sol efecte, en el lloc i la data ut supra.

Representant de l'Ajuntament

ÉS CÒPIA

ESCOLA

Ajuntament de Cunit

Area d'Ordenació del territori

conveni urbanístic ap.-03_06 POUM
document aprovació provisional

Vist i plau l'Alcaldessa
Dolors Carreras I Casany

Vist i plau el Regidor d'Urbanisme
Josep Gracia

L'Equip redactor
CCRS

La Propietat
Fernando Alemany

Nom del Plànol
Situació

Data:
GENER DE 2006

Escala 1/10.000

1

Num. de Plànol:
1.1

Full:
annex 1

ÈS COPIA

Sistemes		Quadre de sòl	
		m2 de sòl	%
Vialitat	codi A2	0 m2	0,00 %
Sistema d'espais lliures	codi C3	0 m2	0,00 %
Sistema d'equipaments	codi B5	353 m2	36,58 %
TOTAL SISTEMES		**353 m2**	**36,58 %**
Zones			
Zona de conjunts d'ordenació unitària	codi 7bp-3c	612 m2	63,42 %
TOTAL ZONES		**612 m2**	**63,42 %**
TOTAL ÀMBIT		**965 m2**	**100 %**

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ	
Sostre màxim	665,6 m2
alçada màxima	PB+3pp
nombre d'habitatges	7 hab
ocupació / alineació de vial	

OBLIGACIONS DE LA PROPIETAT
Construcció d'un equipàment en l'àmbit cedit per valor 280 m2 a determinar per l'Ajuntament
Cessió del nou sistema d'equipaments proposat
Total urbanització de l'àmbit.

Ajuntament de Cunit
Area d'Ordenació del territori

conveni urbanístic ap.-03_06 POUM
document aprovació provisional

Vist i plau l'Alcaldessa: Dolors Carreras I Casany
Vist i plau el Regidor d'Urbanisme: Josep Gracia

L'Equip redactor: CCRS

La Propietat: Fernando Alemany

Nom del Plànol: Fitxa d'ordenació

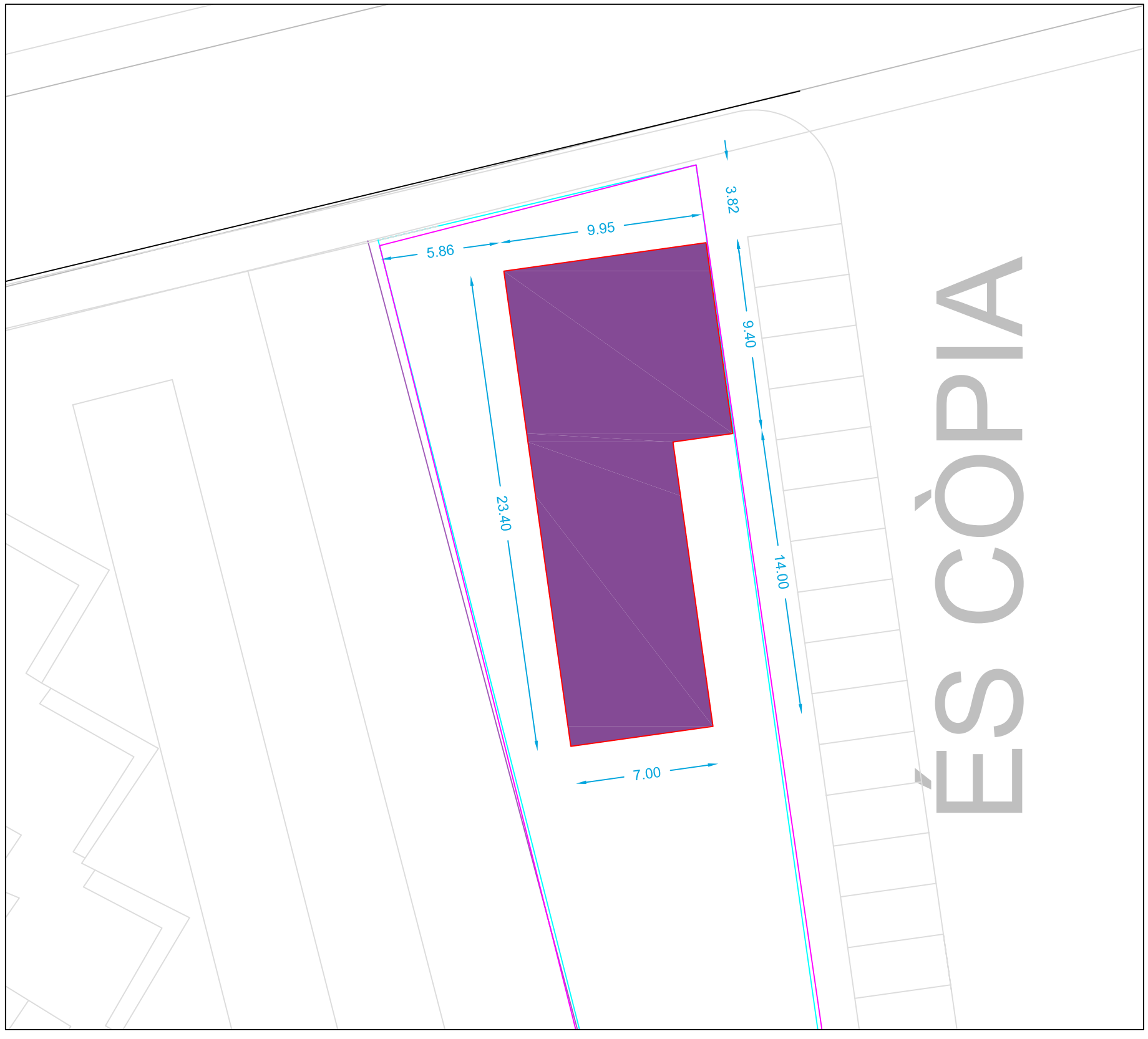
Data: GENER DE 2006

Escala 1/500

2

Num. de Plànol: 2.1

Full: annex 2



Sistemes		Quadre de sòl	
		m2 de sòl	%
Vialitat	codi A2	0 m2	0,00 %
Sistema d'espais lliures	codi C3	0 m2	0,00 %
Sistema d'equipaments	codi B5	353 m2	36,58 %
TOTAL SISTEMES		**353 m2**	**36,58 %**
Zones			
Zona de conjunts d'ordenació unitària	codi 7bp-3c	612 m2	63,42 %
TOTAL ZONES		**612 m2**	**63,42 %**
TOTAL ÀMBIT		**965 m2**	**100 %**

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ	
Sostre màxim	665,6 m2
alçada màxima	PB+3pp
nombre d'habitatges	7 hab
ocupació / alineació de vial	

OBLIGACIONS DE LA PROPIETAT
Construcció d'un equipàment en l'àmbit cedit per valor 280 m2 a determinar per l'Ajuntament
Cessió del nou sistema d'equipaments proposat
Total urbanització de l'àmbit.

Ajuntament de Cunit
Area d'Ordenació del territori

conveni urbanístic ap.-03_06 POUM
document aprovació provisional

Vist i plau l'Alcaldessa
Dolors Carreras I Casany

Vist i plau el Regidor d'Urbanisme
Josep Gracia

L'Equip redactor
CCRS

La Propietat
Fernando Alemany

Nom del Plànol
Fitxa d'ordenació

Data:
GENER DE 2006

Escala 1/250

3

Num. de Plànol:
3.1

Full:
annex 3