

CONVENI URBANÍSTIC

Cunit, 9 de març de 2006

REUNITS

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

De l'altra part, el XXXX amb DNI XXXX en qualitat de President de MASIES DE CUNIT, SL, el Sr. Juan Galles Villaescusa amb DNI XXXX en qualitat de Secretari de MASIES DE CUNIT SL segons escriptura de Constitució de la Societat de data 20 de juliol de 1979, núm. 909/1979, Notari XXXX, del Registre de la Propietat del Vendrell amb núm. 592, del foli 67, diari 49 ([Annex I](#)) i escriptura de cessament i nomenament del consell d'administració de data 30 d'octubre de 2000, número de protocol 2548, Notari XXXX i inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, Diari 791, Assentament 3145

ÉS CÒPIA
INTERVENEN

La primera en la seva qualitat d'Alcaldeessa 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 i representació de MASIES DE CUNIT SL, segons escriptura que els confereix poders de data 30 d'octubre de 2000, número de protocol 2548, Notari XXXX i inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, Diari 791, Assentament 3145 ([Annex II](#))

Ambdós es reconeixen capacitat suficient, i,

EXPOSEN

PRIMER.- 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 la mercantil MASIES DE CUNIT SL, va presentar una al·legació en data 19 d'octubre de 2005 i amb número de Registre d'entrada 10.608.

Per part de l'equip redactor del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cunit s'ha emès la següent proposta:

SEGON.- Que la mercantil MASIES DE CUNIT SL és propietària de la **finca 1** descrita a l'escriptura de Segregació i Agrupació amb número de protocol 1953 de data 8 d'octubre de 2003, Notari XXXX de Barcelona, assentament del Registre de Cunit núm. 12/307 i descrita en l'exponent primer amb una superfície de 138.292 m² de sòl, i de la **finca 2** descrita en la mateixa escriptura segons segregació atorgada.

La finca 1 es troba inscrita al Registre de la Propietat de Cunit:
Tom 353, Llibre 77, Foli 63, Finca número 80 ([Annex III](#))

La finca 2 es troba inscrita al Registre de la Propietat de Cunit:
Tom 786, Llibre 347, Foli 183, Finca número 16581 ([Annex III](#))

Aquest terreny es classifica en el Pla General d'Ordenació vigent com a sòl urbanitzable programat (actualment delimitat).

La finca propietat de la mercantil MASIES DE CUNIT SL ocupa una superfície de 149.842 m² que correspon segons les dades de què es disposen al 56'45 % del total de superfície de l'àmbit, dada que quedarà acreditada en el corresponent Projecte de Reparcel.lació d'acord amb la legislació vigent.

TERCER.- Que a efectes del present conveni en el sòl ara identificat s'estableix un àmbit de sòl urbanitzable delimitat denominat SUD 5 sector La Pedrera, de 265.447 m² de superfície, segons plànol de delimitació de l'esmentat sector que s'incorpora al present com a ([Annex IV](#))

Les delimitacions urbanístiques del mateix consten exposad¹ es en l'acord primer del present conveni.

QUART.- Que en consonància amb els criteris i solucions generals establerts en el seu dia adoptats per a l'elaboració del POUM respecte del sector La Pedrera incorporats a la memòria aprovada inicialment pel ple de l'ajuntament en data 2 d'agost de 2005, es pretén en aquest nou sector, juntament amb el sector situat a l'altre extrem del municipi i denominat Miramar, crear dues importants zones d'activitat econòmica (parcs empresarials) on siguin compatibles diferents usos relacionats amb l'activitat industrial (petita indústria), logística, comercial, oficines, de dotacions, hotelera, restauració i de caràcter lúdic, que possibilitin la dinamització econòmica del municipi. La raó de la instal.lació d'aquestes zones d'activitats econòmiques en les superfícies d'aquests sectors esta basada en la localització geogràfica dels mateixos; ambdós es troben en les zones del municipi limítrofes entre el sòl urbà i el

rústic més properes a la Autopista A-16. Per la qual cosa és possible preveure per a un futur immediat la seva connexió directa amb l'esmentada autopista, essent condició per al desenvolupament dels esmentats sectors assegurar les connexions viàries, ja sigui amb la referida autopista i/o amb la carretera C-31, sense que sigui necessari envair la trama urbana del municipi.

L'objectiu de la creació d'aquests dos sectors d'activitat, i en concret el sector La Pedrera és intentar aconseguir que el municipi de Cunit tingui unes zones d'activitat econòmica que possibilitin la creació d'un nombre de llocs de treball que conjuntament amb els nous llocs que ha de crear les noves zones urbanes d'activitat comercial facin possible poder tenir una població suficient que amb caràcter estable treballi al municipi. És a dir, evitar caure en el perill de convertir-nos en municipi dormitori de l'entorn de l'àrea metropolitana de Barcelona i intentar deixar de ser un municipi típic de segona residència, sense que això signifiqui, de cap manera, renunciar a la vocació de municipi turístic ni, a seguir gaudint d'una població de segona residència però que sigui equilibrada i compatible amb la primera residència estable la qual cosa facilitarà poder ser un municipi sostenible econòmicament des de tots els punts de vista i principalment el de gestió de serveis públics.

Ha estat una preocupació tant de l'equip redactor del POUM com de l'equip de govern municipal el dimensionar territorialment aquests nous sectors d'activitat en la seva justa mesura sense que els mateixos puguin suposar un atemptat a l'equilibri ecològic ni una invasió present ni futura dels entorns naturals protegibles. Intentant-se a la vegada mitjançant el present conveni, crear mecanismes de separació entre aquests sectors d'activitat econòmica de baixa intensitat i les zones residencials limítrofs, evitant que aquests nous sectors puguin significar una perturbació a les condicions de vida als referits sectors residencials. Conceptes com sostenibilitat i preservació del medi natural han presidit tant la tasca de l'equip redactor com els objectius fixats per l'equip de govern municipal alhora de crear i dissenyar aquests sectors d'activitat.

CINQUÈ.- 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 del TRLU 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

ACORDS

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

L'Ajuntament de Cunit s'obliga a incorporar al POUM en la versió que s'aprovi provisionalment i remetre, posteriorment a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona per a la definitiva aprovació, les següents determinacions en l'àmbit denominat SUD5 i que a la vegada són acceptades per la Mercantil MASIES DE CUNIT SL

1. Paràmetres del sector:

Dades sectorials

superfície	262.969,00
edificabilitat bruta	0,135
densitat zonal	66
nombre d'habitatges	160
sostre edificable	35.543,20

Quadre de superfícies

Clau				edificabilitat	sostre		
	activitats economiq	41.972,00	15,96%	0,50	20.986,00		
	residencial	24.262,00	9,23%	0,60	14.557,20	160	66
	total zones	66.234,00	25,19%		35.543,20		
A1	viari	26.358,00	10,02%				
B	equipament	24.451,00	9,30%				
C1	parc natural font	129.493,00	49,24%				
C3	jardi urbà	16.433,00	6,25%				
	total sistemes	196.735,00	74,81%				
	TOTAL SECTOR	262.969,00	100,00%				0,135

- Usos: activitats econòmiques i residencial
L'ús d'activitats econòmiques engloba els següents usos específics: comercial, terciari, hotel, sanitari assistencial (incloent apartaments tutelats per la tercera edat) restauració, magatzem, taller mecànic, tallers, industrial, recreatiu i estació de serveis.
- El sostre edificable de 35.543,20 m², es desglossarà 20.986,00 m² d'activitats econòmiques i 14.557,20 m² de residencial.
- El sector es dividirà en dos polígons d'actuació; un que comprendrà la zona residencial i l'equipament públic més la corresponent zona verda del polígon d'actuació "a" i un altre que correspondrà a la zona d'activitats més la corresponent zona verda del polígon d'actuació "b".

2. Condicions específiques:

a) El Pla Parcial que ordeni urbanísticament aquest sector haurà de respectar i adaptar-se a la zonificació bàsica reflectida en el plànol que s'acompanya a aquest conveni com a [annex V](#) i que és reproducció de la fitxa que proposa l'equip redactor com a resolució de les al·legacions presentades, el text de la qual resta per aprovar provisionalment, on es grafia una franja verda contínua que aïlla la zona d'activitats de la zona residencial Can Moles-3 i de la zona residencial del propi sector. Així mateix en la zona oest del sector es planteja un gran espai d'equipaments de 24.451 m² destinat a un ús docent per a la seva relació estratègica amb la zona esportiva municipal i el sector urbà relacionat amb el casc antic del municipi.

Així mateix el Pla Parcial determinarà la tipologia d'edificació corresponent a l'ús residencial i la tipologia corresponent als usos específics previstos per a l'ús d'activitats econòmiques. Quan l'ús de la parcel·la sigui el de taller, magatzem o industrial, s'interpretarà que es podrà utilitzar un 10% de la superfície dels altells sense que aquests computin a efectes d'edificabilitat.

b) El Pla Parcial determinarà l'ordenació detalla de cadascuna dels polígons d'actuació en que es divideix el sector.

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

El POUM pels terrenys objecte del present conveni incorporarà les següents determinacions relatives a la seva gestió urbanística i a les càrregues ordinàries, externes i addicionals que corresponguin i que són expressament acceptades per la mercantil

1.- Delimitació poligonal: El sector es divideix en dos polígons d'actuació urbanística d'acord amb els pactes reflectits en l'apartat anterior i d'acord amb la realitat física obrant en el plànol abans esmentat. El sistema de reparcel·lació es gestió en la modalitat de compensació bàsica.

2.- Càrregues ordinàries de cessió i urbanització: La propietat dels terrenys cedirà gratuïtament a l'ajuntament la propietat dels terrenys destinats a domini i ús públic municipal.

La mercantil efectuarà la cessió anticipada de la part de la finca inclosa en el sector descrita en l'exponent segon (finca 2), del present conveni, amb una superfície de 11.550 m2. Permeten i acceptant la ocupació i ús en el moment que requereixi l'Ajuntament de Cunit. Tota vegada que en la referida finca s'ubicarà un sistema general que es considera una càrrega ordinària del sector.

Així mateix la propietat dels terrenys cedirà gratuïtament a l'ajuntament de Cunit els terrenys d'aprofitament privat on es localitzi el 10% d'aprofitament de cadascun dels polígons en que es divideixi el sector, de conformitat amb allò previst i regulat en l'art. 43.1 TRLUC.

3.- Càrregues externes: La propietat dels terrenys assumirà les següents càrregues.

3.1 Com a càrrega del polígon "a" la construcció d'un pont de connexió entre el c/ Julivardes i la Ctra de Cunit a Clariana per a poder facilitar l'accés al sector en el seu tram est-oest. En el supòsit que els propietaris del sector optessin per no assumir l'execució de l'obra de construcció de l'esmentat pont, abonaran a l'Ajuntament de Cunit, dins del termini comprès entre el dia següent a l'aprovació definitiva del POUM i l'1 de gener de 2007, l'import de 490.000 euros per a la construcció del pont.

El projecte de construcció d'aquest pont de connexió haurà d'estar redactat, i aprovat abans de l'1 de gener de 2007.

El termini d'execució i finalització del pont serà fins l'1 d'abril de 2007.

Tots els terminis fixats respecte de la present càrrega s'entendran prorrogats pel mateix termini d'endarreriment que pugui experimentar l'aprovació definitiva del POUM respecte al 31 de juliol de 2006.

3.2.Com a càrrega del polígon "b" s'estableix:

- Arranjament i neteja de la resta de finca de la seva propietat que resta classificada com sòl no urbanitzable. Aquesta actuació es portarà a terme simultàniament al procés urbanitzador del sector.

4.- Càrregues addicionals: Les càrregues addicionals del sector que corresponen assumir a la Junta de Compensació del sector que s'aprovi definitivament és el cost de la totalitat de l'obra urbanitzadora dels dos polígons d'actuació que componen el sector i cost de la totalitat de les càrregues externes que se li imposen, incloent-se el corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic de la cessió a l'Ajuntament.

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

El pla parcial del present sector serà promogut per la mercantil haurà d'estar totalment redactat i presentat a l'ajuntament dins dels 6 mesos següents a la publicació de l'aprovació definitiva del POUM.

PAU "a"

El projecte de reparcel.lació, prèvia la constitució de la Junta de Compensació, en el seu cas, i el projecte d'urbanització del PAU "a" haurà d'estar redactat i presentat a l'Ajuntament dins el termini dels 6 mesos següents al dia de la publicació del Pla Parcial en el DOGC.

El termini per a l'inici de les obres urbanitzadores del PAU "a" serà dins els 3 mesos següents al de la publicació en el DOGC de l'acord d'aprovació dels instruments de gestió (projecte de reparcel.lació i projecte d'urbanització).

PAU "b"

El termini màxim per presentar el projecte de reparcel.lació, prèvia constitució de la Junta de compensació si s'escau, i el projecte d'urbanització serà dins dels 6 mesos següents al dia en què l'ajuntament de Cunit disposi de les preceptives autoritzacions per a la realització del vial de connexió del sector amb l'autopista.

El termini màxim de l'inici de les obres serà dins dels 6 mesos següents al dia d'inici de l'obra de construcció del vial de connexió a l'autopista.

El termini per a l'execució i finalització de les obres serà dins dels 2 anys següents al dia d'atorgament de la llicència de les obres urbanitzadores.

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

L'eficàcia d'aquest conveni queda condicionada a l'aprovació definitiva del POUM per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona .

Aprovat definitivament el present conveni per la CUT, l'ajuntament de Cunit es compromet a respectar la possibilitat d'execució de la totalitat de l'aprofitament urbanístic, tant d'activitats econòmiques com de residencial acordat en el present conveni.

El Pla parcial definirà les tipologies edificatòries que sota criteris de sostenibilitat i mediambientals permetin assolir les edificabilitats pactades, referint-se tant al PAU "a" com al PAU "b".

En el supòsit que en l'acord d'aprovació definitiva del POUM per la CUT es produís una disminució dels aprofitaments urbanístics, les càrregues imposades pel present conveni a la propietat del sector es veurien reduïdes en la mateixa proporció que la disminució de l'aprofitament urbanístic.

CINQUÈ.- Naturalesa del conveni

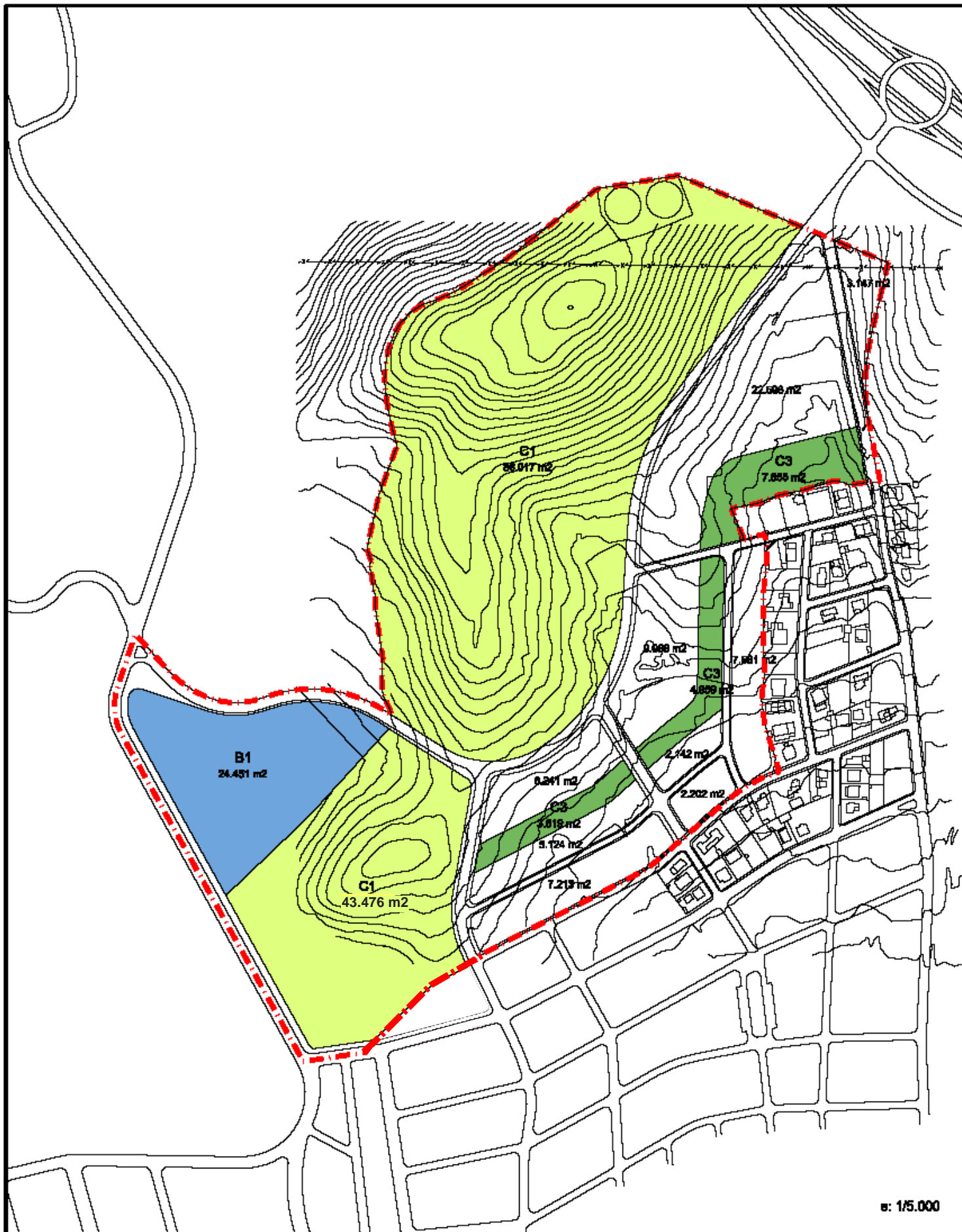
El present conveni té naturalesa administrativa.

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

Juan Galles Villaescusa



es: 1/5.000

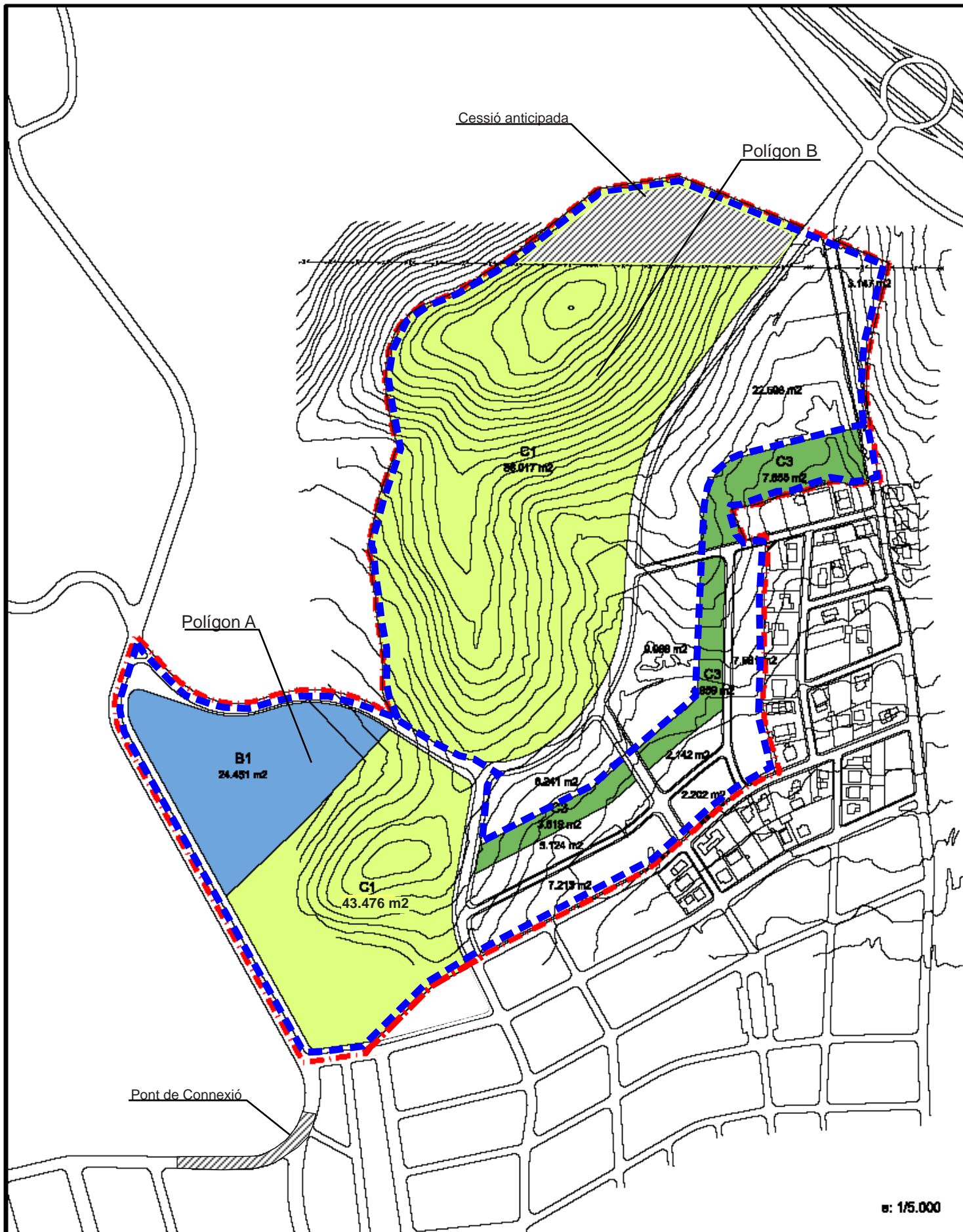
SUD 5 La Pedrera

carracedo
INGENIEROS

Gran Via Carles III 49 1º 1ª - 08028 Barcelona

Tel. 933.307.182 - Fax. 933.307.173 - e-mail: c.cer@ccac.es

Superficie: 285.457 m²



SUD 5 La Pedrera

carracedo
INGENIEROS

Superficie: 285.457 m²

Gran Via Carles III 49 1^o 1^o - 08028 Barcelona

Tel . 933.307.192 - Fax . 933.307.173 - e-mail : c.cer@ccac.es