Mont-roig del Camp, 3 de febrer de 2006

REUNITS:

D'una part el Sr. Miquel Anguera i Bru, Alcalde-President de l'Ajuntament de Mont-roig del Camp, assistit pel Secretari de la Corporació, A. Sas Canadell.

D'una altra part el Sr. Antonio Giménez Florencio, en nom i representació de la societat FOMEXTUR, S.A., amb domicili a Barcelona, Avinguda Diagonal, núm. 601, planta 5a. B, i amb N.I.F. 36957662-C, en la seva condició d'Administrador únic de la referida Societat.

Les parts es reconeixen capacitat plena per obligar-se, i a tal efecte,

MANIFESTEN:

I. Que FOMEXTUR, S.A., és propietària de més del 75% de la superfície que integra els sectors de sòl urbanitzable delimitat núms. 43, 47 i 48, i els sectors de sòl urbanitzable no delimitat núms. 44 i 45 del vigent Pla General de Ordenació Urbana del municipi de Mont-roig, actualment en revisió (POUM), del municipi de Mont-roig del Camp (Tarragona). La qualificació urbanística dels terrenys segons el Pla General vigent és la de zona 11 (residencial extensiva-desenvolupament urbà de densitat mitja), pel que fa als sectors de sòl urbanitzable delimitat, amb un índex d'edificabilitat bruta de 0,45 m2st/m2s, condicions que resulten també d'aplicació a la zona 13, amb que es preveu el desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable no delimitat.

II.- Que el Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC) no ha preservat cap d'aquests sectors del seu desenvolupament urbanístic. Més concretament, el PDUSC-1, aprovat per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 16 de juny de 2005, va incloure els sectors de sòl urbanitzable no delimitat núms. 44 i 45 dins la categoria de sòl costaner especial, que permet la transformació d'acord amb el planejament general. D'altra banda, el PDUSC-2, aprovat definitivament per resolució del mateix òrgan de 16 de desembre de 2005, no ha inclòs en el seu àmbit els sectors de sòl urbanitzable delimitat núms. 43, 47 i 48.

III. Que FOMEXTUR, S.A., titular de l'activitat de càmping que actualment ocupa els esmentats terrenys (Càmping Playa Montroig), està interessada en què el futur desenvolupament urbanístic dels mateixos es porti a terme d'acord amb uns criteris d'ordenació que assegurin un creixement ordenat i coherent, tot tenint en compte la preservació dels elements paisatgístics que caracteritzen l'àmbit, la proximitat del nucli urbà, i la necessitat de garantir la implantació de les vies de comunicació adequades per assegurar la connectivitat de l'àmbit i l'accés a la ribera del mar. A

aquests efectes, FOMEXTUR, SA va presentar conjuntament amb la companyia hotelera KEMPINSKI en data 22 de desembre de 2005 la corresponent iniciativa per a la transformació de l'àmbit.

IV.- Que l'Ajuntament de Mont-roig es troba actualment redactant el nou POUM del municipi i està disposat a col·laborar en la consecució dels interessos assenyalats, d'acord amb les previsions del Text refós de la Llei d'Urbanisme 1/2005, tot incorporant en el referit instrument de planejament general les determinacions necessàries a tal efecte.

V.- Que en aquest sentit, ambdues parts convenen la procedència d'integrar en un únic sector de sòl urbanitzable delimitat els terrenys que el vigent Pla General d'Ordenació Urbana inclou en els diferents sectors enumerats en l'Expositiu I, si bé realitzant algun ajust en la seva delimitació, per tal d'adaptar a les circumstàncies actuals les qualificacions urbanístiques vigents, tot establint uns paràmetres d'ordenació urbanística per al referit Sector que comportin una disminució de l'edificabilitat i densitat prevista en el planejament general vigent.

VI.- Que l'Ajuntament de Mont-roig del Camp, en la seva condició d'administració urbanística actuant en el seu àmbit territorial i FOMEXTUR, S.A., com a propietària interessada, acorden la subscripció d'un CONVENI URBANÍSTIC de conformitat amb allò que disposa l'article 98.4 del text refós de la Llei d'Urbanisme 1/2005 i l'article 8 del Reglament Parcial per permetre la consecució de les finalitats assenyalades anteriorment, per la qual cosa de mutu acord i a tal efecte pacten les següents

ESTIPULACIONS:

PRIMERA.- DELIMITACIÓ I PARÀMETRES DEL SECTOR A PREVEURE PEL POUM

L'Ajuntament de Mont-roig del Camp, dins del seu àmbit competencial, donada la oportunitat, conveniència i possibilitat de desenvolupament, estima coherent amb la filosofia del POUM la inclusió en el mateix dels paràmetres urbanístics que a continuació s'especificaran per al desenvolupament de l'àmbit objecte del present Conveni, sense perjudici de les competències que corresponen a d'altres Administracions Públiques.

En aquest sentit, l'Ajuntament es compromet a recollir les següents determinacions en el POUM:

a) Incorporació d'un Sector de sòl urbanitzable delimitat que integri tots els terrenys inclosos en els sectors 43, 47, 48, 44 i 45 del vigent Pla General d'ordenació Urbana de Mont-roig del Camp, a excepció dels terrenys situats a l'extrem oest de l'actual sector 47, atesa la seva consolidació edificatòria. S'adjunta, com Annex, el plànol en el que es grafien els límits del Sector.

b) Establiment de les següents determinacions per al desenvolupament del sector, segons la fitxa a incorporar al POUM que es reprodueix a continuació:

SUD 15 LA PORQUEROLA

Es correspon amb els sectors 43, 44, 45, i 48 i part del sector 47 del PGOU.

1.OBJECTIUS

Reduir l'edificabilitat i densitat actualment previstes

Establir un sector de sòl urbanitzable delimitat per tal de fomentar la implantació d'un assentament turístic i residencial de qualitat amb un hotel de màxima categoria. Dotar d'un bon accés i aparcament públic a la platja, i aconseguir la cessió i urbanització d'un espai lliure públic que faci el paper de passeig marítim o parc litoral.

2. ÀMBIT

Es tracta d'un sector que inclou els sòls situats a ambdós costats del barranc de la Porquerola, entre la platja i la N-340 i, per sobre de la carretera, els sòls situats a llevant del barranc confrontants amb l'àmbit de sòl urbà del sector Rustical Montroig.

3. SUPERFÍCIE: 40,13 Ha.

4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES: 1.122

5. EDIFICABILITAT TOTAL: 130.730 m^2st

Màxima per habitatges	119.030 m^2st
Hotel de màxima categoria i instal·lacions complementàries	11.700 m^2st

El sostre total del sector s'ha calculat excloent els terrenys afectats pel barranc de la Porquerola i el ferrocarril.

6.CESSIONS

- Sistema d'espais lliures i equipament: 66.276 m^2. Als plànols normatius es fixen orientativament, i en el pla parcial urbanístic es determinarà definitivament la seva posició. Ara bé, el sistema d'espais lliures confrontant amb la línia del DPMT serà vinculant.

- Sistema viari: La vialitat serà la fixada als plànols normatius de la sèrie II.2, essent orientativa la que figura en línies discontínues.

- 10% de l'aprofitament urbanístic

7. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

Es fixa una altura màxima de planta baixa i dues plantes pis. Pel que fa a la planta sotacoberta, s'admetrà d'acord amb les determinacions generals del POUM.

8. USOS

Habitatge,hoteler,sanitari-assistencial,restauració,cultural, associatiu,oficines,administratiu, aparcament, esportiu, educatiu i comercial d'acord amb la normativa sectorial.

9. RESERVA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES ASSEQUIBLES.

En aquest sector caldrà fer una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública del sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifica per a ús d'habitatge de nova implantació.

10.ALTRES CONDICIONS

La implantació de l'ús residencial en els terrenys situats a ponent del barranc de la Porquerola, entre la platja i la carretera N-340, no podrà portar-se a terme abans de transcórrer el termini de 10 anys des de l'entrada en vigor del POUM i es mantindrà l'ús de càmping en els referits terrenys fins a la transformació dels mateixos per a la implantació de l'esmentat ús residencial. Mentre es mantingui l'ús de càmping, s'autoritzaran totes les noves construccions i instal.lacions que siguin necessàries per al desenvolupament de l'activitat, d'acord amb la regulació del Pla Parcial Urbanístic.
A l'àmbit delimitat entre el barranc, la via del ferrocarril, el DPMT i el límit llevant del sector, s'hi emplaçarà l'ús hoteler de màxima categoria i les seves instal.lacions, amb un sostre de 11.700 m^2 (de 130 a 150 habitacions), i en el Pla Parcial Urbanístic es completarà la definició de l'ordenació de la resta d'edificabilitat i usos permesos.

L'hotel es construirà abans o al mateix temps que s'iniciï la construcció de les edificacions situades a llevant de la Porquerola.

11. SISTEMA D'ACTUACIÓ: Reparcel.lació en la modalitat de compensació bàsica.

SEGONA.– PARTICIPACIÓ DEL MUNICIPI A LES PLUSVÀLUES GENERADES PEL PLANEJAMENT

Com a participació del municipi a les plusvàlues que aquest nou planejament genera, FOMEXTUR, S.A. es compromet a dedicar a obra pública externa al sector, preferentment en la zona situada a llevant de l'Estany Salat, la quantitat de 130,00 € (Euros) per cada metre quadrat de sostre brut del nou Sector, és a dir, 130.730 m^2 de sostre.

En cas de variació en la superfície de sostre edificable una vegada aprovat definitivament el POUM o el Pla parcial del sector per causes no imputables a FOMEXTUR, S.A., s'aplicarà com a referència aquesta última superfície resultant per calcular la quantitat d'inversió corresponent i, per tant, es modificaran proporcionalment les quantitats determinades més endavant.

Aquesta participació permetrà que l'Ajuntament de Mont-roig es doti de les obres d'infraestructures i equipaments del municipi que resulten necessàries, a més a més, per la nova implantació de creixement residencial generat, l'execució de les quals serà contractada per FOMEXTUR, S.A.

Les obres seran valorades segons cost de mercat (IVA exclòs).El projecte i l'execució del mateix es faran d'acord amb criteris de qualitat.

L'Ajuntament i FOMEXTUR, SA, mitjançant document consensuat entre les parts, definiran el llistat d'obres a executar i els seus terminis d'execució en virtut d'aquest Conveni.

FOMEXTUR, S.A. serà responsable de la definició exacta d'aquestes obres, mitjançant el corresponent projecte tècnic, així com de la seva licitació, execució i direcció d'obra, sota la supervisió dels tècnics municipals i prèvia aprovació municipal.

El ritme d'execució de l'obra pública esmentada vindrà definit per les següents fites:

A) Inversió equivalent al 10% del total, és a dir, 1.699.490,-€, a realitzar per FOMEXTUR, S.A. a partir de la publicació de l'aprovació definitiva del pla parcial, sobre la base de projectes presentats en un termini de 3 mesos a comptar des de la data de publicació i d'acord amb els terminis i característiques d'execució previstos en el llistat establert prèviament de comú acord.

B) Inversió equivalent al 10% del total, és a dir, 1.699.490,-€, a realitzar per FOMEXTUR, S.A. a partir de la publicació de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització del pla parcial –que en cap cas es presentarà en un termini superior a 4 mesos des de l'aprovació definitiva del pla parcial- o de la fermesa en via administrativa del projecte de reparcel·lació (el que succeeixi més tard), d'acord amb els terminis d'execució i característiques previstos en el llistat establert de comú acord.

C) El 80% restant d'inversió es realitzarà per FOMEXTUR, S.A en quatre etapes. Cadascuna d'aquestes etapes es correspondrà amb el desenvolupament d'una part del sostre total del sector, i seran aproximadament similars en quant a nombre de m^2 de sostre. La inversió corresponent a la primera etapa, es comprometrà en el moment de sol·licitar la primera llicència d'obres corresponent a aquesta primera etapa. Els imports corresponents a cadascuna de la resta d'etapes es comprometran successivament, en el moment de sol·licitar la primera llicència d'obres en execució de l'etapa que s'inicia.

En funció de l'any de la inversió caldrà actualitzar l'import de cada obra amb l'IPC a partir de la data de publicació del pla parcial.

TERCERA.- DESPESES D'URBANITZACIÓ. CESSIÓ D'APROFITAMENT. RESERVA D'HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

Les despeses d'urbanització que corresponguin a l'Ajuntament com a conseqüència de la cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic seran a càrrec de FOMEXTUR, S.A., amb total indemnitat de l'Ajuntament.

La reserva obligatòria mínima per habitatges de protecció oficial corresponent al 20% del sostre qualificat per a ús residencial de nova implantació es farà efectiva en els terrenys en que es materialitzi la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic a favor de l'Ajuntament.

Ateses les singulars característiques de l'actuació, l'Ajuntament presta en aquest document la conformitat a que l'elecció de la ubicació de l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta correspongui en exclusivitat a FOMEXTUR, S.A. d'acord amb els criteris d'ordenació establerts pel planejament.

El POUM i els instruments que el desenvolupin no inclouran en l'àmbit del sector objecte del present Conveni la reserva del 10% per a habitatge assequible prevista a l'article 57.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2005.

QUARTA- RECEPCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

L'Ajuntament es compromet a recepcionar les obres d'urbanització que executi FOMEXTUR, S.A. al municipi de Mont-roig del Camp de forma diligent, previs els corresponents informes tècnics preceptius de conformitat, en el termini de dos mesos des del lliurament del certificat final d'obra de cada fase del projecte d'urbanització.

CINQUENA.- EFICÀCIA DEL CONVENI

El present conveni no podrà comprometre potestats reglades de l'administració actuant i la seva eficàcia i validesa queda supeditada a l'aprovació definitiva del POUM que reculli les previsions establertes en aquest conveni, després de la seva informació pública, conforme a allò que disposa el Text Refós de la Llei d'urbanisme 1/2005.

SISENA – VIGÈNCIA

La vigència del present conveni s'estén des de l'aprovació pel Ple de l'Ajuntament fins a la culminació per compliment del seu contingut contractual.

Així ho atorguen, i, llegit el present acord, que s'estén per duplicat, els atorgants el ratifiquin i signen.

Miquel Anguera i Brú
Alcalde

Antonio Giménez Florencio
Fomextur, SA

A. Sas Canadell
Secretari