CONVENI URBANÍSTIC ENTRE L'AJUNTAMENT DE MONT-ROIG DEL CAMP I LA MERCANTIL COMPAÑIA INMOBILIARIA NOREUROPEA, SL

Mont-roig del Camp, 10 de febrer de 2006

R E U N I T S :

D'una banda Miquel Anguera i Brú, Alcalde-President de l'Ajuntament de Mont-roig del Camp, assistit per A. Sas Canadell, secretari de la Corporació.

D'altra part, en José Luís Cejudo Vicente, major d'edat, domiciliat al Sant Just Desvern, Ctra. Reial, 102, local 1, amb DNI núm. 46635616B.

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

I N T E R V E N E N :

El primer en representació de l'Ajuntament de Mont-roig del Camp, en la seva condició d'Alcalde-President, i el Sr. JOSE LUIS CEJUDO VICENTE, en nom i representació de la societat mercantil COMPAÑÍA INMOBILIARIA NOREUROPEA, SL., amb domicili social a la Ctra. Reial, núm. 102, local 1, de Sant Just Desvern (Barcelona), *constituida per termini indefinit a través d'escriptura autoritzada pel Notari d'Esplugues de Llobregat, Don Miguel Ángel Rodríguez Barroso, el dia 9 de novembre de 1992, nº de protocol 2182. Adaptada a la vigent Llei de Societats Limitades, traslladà el seu domicili social i va augmentar el seu capital en la Junta General Universal amb data 18 de setembre de 1996, elevat a públic a través d'escriptura autoritzada davant el Notari d'Esplugues de Llobregat, Don José Vicente Galdón Garrido, amb data 19 de setembre de 1996, nº 1912 del seu protocol, degudament inscrita en el Registre Mercantil. I*nscrita al Registre Mercantil de Barcelona, foli 64, tom 24.551, full nº B-70.465, inscripció 1ª, amb CIF B60177755, en la seva condició d'administrador únic de la societat per termini indefinit.

MANIFESTEN:

I.- *Que la COMPAÑÍA INMOBILIARIA NOREUROPEA, SL. és propietària de dues finques situades en el terme municipal de Mont-roig del Camp.*

*- **"Les Pobles 65**": Inscrita en el Registre de la Propietat de Reus número 3, Tom 919, Llibre 329 de Mont-Roig del Camp, Foli 186, Finca 459-N.*

La descripció registral de la mateixa és la següent:

"PIEZA DE TIERRA situada en el término municipal de Mont-Roig del Camp, partida Poblas de Rifà. Tiene una superficie de dos hectáreas, sesenta y seis áreas, y dieciséis centiáreas.Linda: al Este, con el Barranco de Pixarota; al Sur, con Juan Solar; al Oeste, con José Martí y camino de Rifà; y al Norte con Bartolomé Romeu".

Títol: li pertany en virtud de l'escriptura de compravenda en excercici del dret d'opció de compra, atorgada en data 19 de juliol de 2004 davant del Notari d'Esplugues de Llobregat D. Miguel Ángel Rodríguez Barroso, número 2028 del seu protocol.

Referència Cadastral: 2059902CF3426S0001WH

*- **"Les Pobles 66":** Inscrita en el Registre de la Propietat de Reus número 3, Tom 1090, Llibre 329 de Mont-Roig del Camp, Foli 153, Finca 202-N.*

La descripció registral de la mateixa és la següent:

"PIEZA DE TIERRA situada en el término municipal de Mont-Roig del Camp, partida Pobla; ocupa una extensión de una hectárea, veinte y una áreas, sesenta y ocho centiáreas, campa con olivos. Linda: al Este, Oriente, con el Barranco de Pixarota; al Sur, con tierras de Manuel Parés; al Oeste, con las de Juan Solé; y al Norte con las de José Jordi".

Títol: li pertany en virtud de l'escriptura de compravenda en excercici del dret d'opció de compra, atorgada en data 22 de desembre de 2003 davant del Notari d'Esplugues de Llobregat D. Miguel Ángel Rodríguez Barroso, número 3435 del seu protocol.

Referència Cadastral: 2059903CF3425S0001AF

II.- Que COMPAÑÍA INMOBILIARIA NOREUROPEA, SL. té intenció de promoure el Sector de sòl urbanitzable delimitat, anomenat "SUD 6 LES POBLES MIGDIA-1", del que és propietària de la totalitat de l'àmbit.

III.- 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.

IV.- Que l'Ajuntament de Mont-roig del Camp, en la seva condició d'administració urbanística actuant en el seu àmbit territorial i COMPAÑÍA INMOBILIARIA NOREUROPEA, SL., 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.- PARÀMETRES DEL PLA PARCIAL A PREVEURE PEL POUM

L'Ajuntament de Mont-roig del Camp, donada la oportunitat, conveniència, i possibilitat de desenvolupament, a dins del seu àmbit competencial, estima coherent amb la filosofia del POUM la inclusió dels següents paràmetres, sense perjudici de les competències que corresponen a altres Administracions Públiques, en el document de revisió, comprometent-se a la seva tramitació i impuls:

SUD 6 LES POBLES MIGDIA-1

Es correspon en part septentrional del sector 29 del PGOU

1. OBJECTIUS

Crear un sector residencial i turístic de qualitat, cohesionat i donant continuïtat urbana des del sector de les Pobles Centre cap al sector de Mont-roig Badia. Construcció d'un pont damunt el barranc de Rifà per tal d'accedir al sector des del SUD7 Les Sènies i endegament del barranc de la Pixerota .

2. ÀMBIT

Sector de sòl urbanitzable delimitat situat entre els barrancs de la Pixerota i de Rifà, al nord de Mont-roig Badia.

3. SUPERFÍCIE: 3,886 Ha

4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES: 200

5. EDIFICABILITAT MÀXIMA: 15.158 m^2st

6. CESSIONS MÍNIMES

Les exigides per a sistema d'espais lliures i equipaments per la legislació vigent.

La vialitat necessària pel correcte funcionament del sector.

10% Aprofitament urbanístic

7. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

L'edificació d'aquest sector es regirà pel tipus d'ordenació segons volumetria específica. La composició o ordenació de volums, pròpia d'aquest tipus d'ordenació, es definirà en el corresponent Pla Parcial.

L'altura màxima de les edificacions serà de planta baixa i pis, podent arribar a planta baixa i dues plantes pis un 15% del sostre edificable del sector.

8. USOS

Qualsevol dels què s'indiquen a continuació, i que es podran implantar totalment o parcialment a criteri del promotor:

Habitatge, hoteler, sanirari-assistencial, cultural, associatiu, oficines, administratiu, aparcament, comercial d'acord amb la normativa sectorial.

9. ALTRES CONDICIONS

S'eximeix a l'Ajuntament del cost de les obres d'urbanització, segons conveni urbanístic.

El cost del pont de 15 m d'ample per salvar el barranc de Rifà, i l'endegament i protecció del barranc de la Pixerota al costat confrontant al sector i al SUND 3 les Pobles Migdia-2, aniran a càrrec del sector SUD 6 les Pobles Migdia-1 i del SUND 3 les Pobles Migdia-2. Ara bé, el sector SUD 6 les Pobles Migdia-1 assumeix l'execució segons conveni inscrit al POUM, i podrà rescabalar el cost de les esmentades obres proporcionalment per superfície de sòl aportat en el moment en què es delimiti el SUND-3, condició que serà vinculant, entre altres per la seva delimitació i execució.

10. 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. A aquesta reserva s'afegirà la del 10% per a habitatge concertat si en el moment de l'inici de la tramitació del planejament derivat (presentació del Pla Parcial), la població de dret del municipi arriba als 10.000 habitants.

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

S'adjunta com Doc. nº 1 plànol de delimitació del S.U.D. 6 Les Pobles Migdia-1.

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

Com a participació del municipi a les plusvàlues que aquest nou planejament genera, la mercantil COMPAÑIA INMOBILIARIA NOREUROPEA, S.L., s'obliga a pagar a l'Ajuntament de Mont-Roig del Camp la quantitat de 1.970.540 €, corresponent a 130€/m².st. sobre el total sostre d'aprofitament de l'àmbit (15.158m².st.) , per dedicar-la a obra pública externa al sector, la necessitat de la qual en part es general per la nova implantació de creixement residencial que aquest sector comporta.

Aquesta quantitat la liquidarà COMPAÑIA INMOBILIARIA NOREUROPEA, S.L., a l'Ajuntament de Mont-Roig del Camp, la meitat abans de què finalitzin dos mesos des de l'aprovació definitiva del Pla Parcial del Sector. L'altra meitat en el termini màxim d'un mes des de la inscripció en el Registre de la

propietat del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial del Sector de referència.

A aquests efectes la COMPAÑIA INMOBILIARIA NOREUROPEA, S.L. es compromet a presentar el corresponent projecte de Pla Parcial davant l'Ajuntament de Mont-roig del Camp en el termini màxim de sis mesos des de la publicació de l'aprovació definitiva del POUM.

TERCERA.- DESPESES D'URBANITZACIÓ. CESSIÓ D'APROFITAMENT

Les despeses d'urbanització que corresponguin a l'Ajuntament com a conseqüència de la cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic seran d'exclusiu càrrec de COMPAÑIA INMOBILIARIA NOREUROPEA, S.L., amb plena indemnitat de l'Ajuntament.

QUARTA.- HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

Les parts acorden que el projecte de reparcel·lació per compensació bàsica del Pla Parcial del sector adjudicarà a l'Ajuntament de Mont-Roig del Camp, com a mínim, la meitat del 20% dels habitatges de protecció pública previstos en el planejament.

Aquesta adjudicació es computarà sobre la part proporcional ponderada de l'aprofitament urbanístic que li correspon a l'Ajuntament.

CINQUENA.- SUBROGACIÓ DE DRETS I OBLIGACIONS.

Les parts acorden que qualsevol persona física o jurídica que s'incorpori com a propietari de sòl o sostre en el present sector passarà automàticament a subrogar-se en els drets i obligacions que es deriven del present conveni en la proporció que li pertoqui, excepte el dret al rescabalament dels costos de les obres d'urbanització previst a l'apartat 9 de l'estipulació primera, que serà en tot cas de COMPAÑIA INMOBILIARIA NOREUROPEA, S.L.

SISENA.- 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.

SETENA. – 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

José Luís Cejudo Vicente
Compañía immobiliaria noreuropea SL

A. Sas Canadell
Secretari