

A Sant Vicenç de Montalt, a 6 de maig de 2009

- 6 MAIG 2009

Document número

REUNITS

ENTRADA	SORTIDA
2290	



D'una part, el senyor MIQUEL ÀNGEL MARTÍNEZ I CAMARASA, que actua en la seva qualitat d'Alcalde President de l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt, assistit pel Secretari de la Corporació en Francesc Ortiz i Amat, i


de l'altra, el senyor JOAQUIM MORA i ALBAREDA, domiciliat a Sant Vicenç de Montalt, al carrer Major número 7, amb D.N.I. número 38.716.124-N, que actua en nom i representació pròpia i d'altra part, el Senyor ANGEL MARIA CONESA NICUESA, provist de D.N.I. número 36.479.100-L, qui actua en la seva qualitat d'Administrador únic de la companyia mercantil BARTA 2005, S.L., CIF B-63862692, domiciliada en Sant Vicenç de Montalt, Ctra. Sant Vicenç Montalt Km. 0,7; constituïda en data 18 de maig de 2005, en escriptura pública otorgada davant del Notari de Barcelona Senyor Ignacio C. Permanyer Casas; inscrita al Registre Mercantil de Barcelona al Tom 37.613, Foli 92, Fulla B-375767.

Ambdues parts es reconeixen la capacitat legal necessària per a l'atorgament d'aquest conveni i

MANIFESTEN



1r.- Que el senyor JOAQUIM MORA i ALBAREDA és propietari, entre d'altres, de les següents finques:



Finca número 1.- DESCRIPCIÓN: PIEZA DE TIERRA sita en el término de San Vicente de Montalt, paraje el Rancho y Cañadell, vulgarmente conocida por la gleba de Casa Mora Pagés, de cabida cuarenta y nueve mojadás, ocho mundinas, equivalentes a catorce hectáreas, trece áreas, setenta y siete centímetros cuadrados, de los cuales nueve hectáreas, treinta y una áreas y cincuenta y cinco centiáreas son viña y campa secano, dos hectáreas, setenta y cinco áreas y ochenta centiáreas de bosque. Cuarenta y una áreas, veinte centiáreas yermo y el resto regadío, en medio de cuya pieza de tierra hay una gran casa de campo con varios cuerpos y dos altos, señalada de número tres, con sus dependencias de corrales, pajar, caballerizas y demás, todo cercado de pared. LINDA de por junto, por Oriente, parte con la riera de Cañadell,



parte con Antonio Mora y Pol, mediante un camino que conduce a la casa de Montalt, por Mediodía, parte con Vicente Mir, parte con José Mora y Coma y parte con la Riera de San Vicente, por Poniente, parte con las casas del pueblo, parte con José Solá, parte con José Mora Comas mediante camino, en una pequeña parte con la Riera de San Vicente y parte con Antonia Godori, viuda de Misser, y por Norte, parte con el citado Mora Albanell Pol, parte con Josefa Gomá Regás y parte con la expresada Antonia Godori viuda de Misser.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad número 4 de Mataró, en el tomo 274, libro 12 de San Vicente de Llaveneras, folio 107, finca 143, inscripción 8a.

Finca número 2.- DESCRIPCIÓN: PIEZA DE TIERRA sita en término de San Vicente de Montal, lugar Sot del Camp y Padró, de diecisiete mojudas, equivalentes a ocho hectáreas, treinta y dos áreas, cuarenta y dos centiáreas, cinco mil ciento dos centímetros cuadrados, compuesta de viña, bosque y una pequeña porción de campo secano, LINDA por Oriente, parte con los herederos de Casa Rams y parte con Excmo. Marqués de Casa Riera; por Mediodía, con Cesar Emilio Dubler Comas; por Poniente, parte con José Arenas, parte con los herederos de Gil Chaban, todos mediante el camino de Casa Valls y parte con la Riera de San Vicente y por Norte, parte con el señor Marqués de Casa Riera, parte con Francisco Salvá y parte con los sucesores de Don Jaime Libre y Sala.

Después de varias segregaciones queda un resto de finca de 5,5 hectáreas aproximadamente.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad número 4 de Mataró, en el tomo 53, libro 4 de San Vicente de Llaveneras, folio 240 vuelto, finca 131, inscripción 5a.

Finca número 3.- DESCRIPCIÓN: PIEZA DE TIERRA viña, sita en San Vicente de Montalt, paraje Sot del Camp, de cabida tres mojudas, poco más o menos, equivalente a una hectárea cuarenta y seis áreas, ochenta y nueve centiáreas, cinco mil dieciocho centímetros cuadrados. LINDA por Oriente, parte con herederos de Eduardo Durán y parte con los herederos de Casa Rams, por Mediodía, con los mismos, por Poniente, con el Señor Marqués de Casa Riera o sus sucesores y por el Norte, con el heredero de Eduardo Durán.

Una vez llevada a cabo la expropiación por ACESA (Concesionaria de Autopistas), queda un resto aproximado de 5.102 mts².

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad número 4 de Mataró, en el tomo 53, libro 4 de San Vicente de Llaveneras, folio 248, finca 132, inscripción 5a.

2n.- BARTA 2005, S.L.és propietaria, entre d'altres, de les següents finques:



Finca número 1.- DESCRIPCIÓN: PIEZA DE TIERRA, campo, bosque y viña, hoy yermo, sita en término de San Vicente de Montalt, paraje "Sot del Camp". Ocupa una superficie de tres hectáreas, noventa áreas y setenta y una área noventa y dos centiáreas. LINDA: al Norte, con el peaje de la Autopista A-19 por su paso por San Vicenç de Montalt; al Sur, con finca segregada; al Este, con la carretera de Sant Vicenç; i al Oeste, con la Riera del Gorg.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad número 4 de Mataró, en el tomo 2435, libro 70 de Sant Vicenç de Montalt, folio 146, finca 1350, inscripción 5a.

Finca número 2.- DESCRIPCIÓN: PIEZA DE TIERRA, parte yerma, parte viña y parte plantada de algarrobos, conocida por SOT DEL CAMP, sita en el término municipal de Sant Vicente de Montalt o de Llanereras. Mide cuatro hectáreas, cuarenta y dos áreas, dieciocho centiáreas, y LINDA: a Oriente, con los herederos de José Rams, parte con Joaquim Mora y parte con la riera de Mas; a Mediodía, con dicho señor Mora; a Poniente, con el señor Marqués de Casa Riera; y al Norte, con la carretera de Caldetas a San Vicente de Montalt o de Llanereras, y parte con sucesores de Rams.

Según reciente medición, la superficie real de la finca es de treinta mil cuatrocientos veintinueve metros cuadrados.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad número 4 de Mataró, en el tomo 3.276, libro 132, folio 10, finca 407, inscripción 8a.

3r.- Que l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt està tramitant el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat inicialment en data 25 de juliol de 2002, amb caràcter provisional en data 25 d'abril de 2003 i que té suspesa l'aprovació definitiva per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 15 d'octubre de 2003 que va assenyalar diverses prescripcions, alguna de les quals afectava els sectors objecte dels convenis de 24 de març de 2003 i 17 de novembre de 2004.

4t.- Que, en data 24 de març de 2003 varen signar un conveni urbanístic destinat a l'execució urbanística dels sectors 13 "Can Mora de Dalt" i 11 "residencial Sot del Camp", en el marc del POUM que és actualment en tràmit i pendent d'aprovació definitiva per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona. Que l'esmentat conveni de 24 de març va ser modificat mitjançant el conveni urbanístic de 17 de novembre de 2004.

5è.- Que, durant el període transcorregut des de l'acord de suspensió de l'aprovació definitiva del POUM fins l'actualitat, s'han produït importants canvis normatius que han de ser obligatòriament complerts pel text que s'ha de presentar a aprovació. S'ha aprovat el text refós de la Llei d'Urbanisme per Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de



juliol, el Reglament que la desenvolupa aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol i, en especial, la llei del Dret a l'Habitatge 18/2007, de 28 de desembre.

6è.- Que, en data 17 de novembre de 2004, l'Ajuntament i el senyor Mora varen signar un conveni per a la cessió de part de la zona D/E del sector residencial "Sot del Camp", així com de la resta de vial que ha de connectar la Ctra. BV-5034 amb el Camí del Padró (tal com es grafiava en el POUM provisionalment aprovat), per a la posterior cessió al Departament d'Ensenyament de la Generalitat de Catalunya i construcció d'un centre d'ensenyament primari i d'un Institut d'Ensenyament Secundari.

7è.- Que és voluntat d'ambdues parts la signatura d'aquest conveni de concreció dels nous aprofitaments urbanístics i càrregues dels sectors derivades de les modificacions normatives esmentades en l'expositiu cinquè.

8è.- Aquest conveni, per la seva condició de document urbanístic, es regeix per allò que es preveu als articles 8.2 i 98.4 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme i als articles 25 i 26 del Reglament de la Llei d'Urbanisme aprovat per DECRET 305/2006, de 18 de juliol:

LUC

8.3. 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.

98.4. Els convenis urbanístics han d'integrar la documentació del planejament o de l'instrument de gestió al qual es refereixen, es sotmeten a la informació pública corresponent i poden ésser objecte de consulta un cop aprovats.

RLUC

Article 25. Disposicions generals.

25.1. Els convenis urbanístics tenen naturalesa jurídicoadministrativa i les qüestions relatives a llur compliment, interpretació, efectes i extinció són competència de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu.

25.2. L'aprovació, formalització i execució dels convenis urbanístics se subjecta a la normativa reguladora de les entitats públiques que els subscriu.

25.3. Els convenis urbanístics es perfeccionen i obliguen exclusivament a les parts, d'acord amb llur contingut, des de llur aprovació per l'òrgan competent de l'administració o entitat pública que els subscriu.



Article 26. Publicitat dels convenis urbanístics.

26.1. L'acord d'aprovació dels convenis urbanístics ha de ser publicat al butlletí o diari oficial corresponent dins del mes següent a llur aprovació.

26.2. Les entitats públiques que subscriuguin convenis urbanístics han de garantir llur consulta pública i han de facilitar-ne còpies a qui les sol·liciti.

26.3. Els convenis urbanístics que es refereixin a instruments de planejament o gestió que han de ser objecte d'aprovació, modificació o revisió, han de formar part de la documentació que integra la respectiva figura de planejament o gestió des de l'inici del procediment corresponent o des de la seva formalització, si aquesta es produeix un cop iniciat el procediment. En el cas que la formalització del conveni tingui lloc després de l'aprovació inicial de l'instrument de planejament o gestió, el conveni s'ha de sotmetre a informació pública, bé sigui conjuntament amb l'instrument de què es tracti, si d'acord amb l'article 112 d'aquest Reglament procedeix subjectar-lo a un nou tràmit d'informació pública, bé sigui amb un tràmit específic d'informació pública per un termini d'un mes, i s'ha d'incorporar a l'instrument de planejament o de gestió que sigui objecte del següent acord d'aprovació que correspongui.

Per tot el que ha estat esmentat,

CONVENEN

I – DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ AL POUM

I.I – Sector Can Mora de Dalt

Forma la totalitat del Sector 13 – residencial Can Mora de sòl urbanitzable:

La finca 1 del senyor Mora, forma el 88,60% de la totalitat del Sector 13 (Polígon I), corresponent el 11,40% restant als successors del senyor Porta (Polígon II).

Ordenació:

Usos:
Sistema:
Superfície:
Coeficient d'edificabilitat bruta:
Densitat màxima admesa:
60% del sòl per a sostre lliure.

Edificació plurifamiliar aïllada i en filera.

Residencial.
Reparcel·lació per compensació bàsica.
5,34Ha.
0,35 m²/m².
30 hab/Ha.



40% del sòl per a habitatge de protecció pública, amb la distribució de tipologies que estableix la LUC:

20% HPO
10% HC
10% HCC.

S'incorpora al sector l'espai lliure situat al nucli històric de 1.035 m², i de la mateixa propietat, que computarà efectes de cessions d'espais lliures, i de càlcul de l'edificabilitat global del sector.

Les cessions obligatòries es fixaran en el POUM i es concretaran en l'instrument de planejament derivat.

La distribució de la densitat total es fixa de la següent manera:

Total densitat:	160 habitatges.
Habitatges lliures:	71 habitatges.
Habitatges de protecció pública:	89 habitatges.

I.II Sector Sot del Camp

Les finques 2 i 3 del senyor Mora i 1 i 2 de BARTA 2005, S.L., formen la totalitat del Sector 11 – residencial Sot del Camp, en els següents percentatges aproximats 58% senyor Mora i 42% BARTA 2005, S.L.

Ordenació:

Usos:	Edificació plurifamiliar aïllada i en filera.
Sistema:	Residencial.
Superfície:	Reparcel·lació per compensació bàsica.
Coefficient d'edificabilitat bruta:	10,12 Ha.
Densitat màxima admesa:	0,35 m ² /m ² .
60% del sòl per a sostre lliure.	27 hab/Ha.
40% del sòl per a habitatge de protecció pública, amb la distribució de tipologies que estableix la LUC:	

20% HPO
10% HC
10% HCC..

Les cessions obligatòries es fixaran en el POUM i es concretaran en l'instrument de planejament derivat.

La distribució de la densitat total es fixa de la següent manera:



Total densitat:	273 habitatges.
Habitatges lliures:	126 habitatges.
Habitatges de protecció pública:	147 habitatges.

II – DE LES CESSIONS EFECTUADES

La finca de 22.000 metres quadrats cedida pel senyor Mora per a la construcció d'equipaments escolars i la vialitat d'enllaç del Camí del Pedró amb la Ctra. De Sant Vicenç s'entén com a cessió feta a bestreta de les obligatòries del sector.

III – DE LES CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

La urbanització del vial del Sot del Camp hauria de formar part de les càrregues urbanístiques pròpies del sector, però sapiguent que aquest vial compte amb financiació pròpia, la propietat accepta com a càrrega equivalent, mitjançant aquest conveni, l'obligació de costejar al seu càrrec obra pública d'urbanització en el terme municipal per l'import de 660.961,79 euros, IVA inclòs que és l'import d'adjudicació del projecte d'urbanització del vial d'enllaç del Sot del Camp. Qualsevol desviació d'aquest import tindrà que ser aprovada per les parts i en cas de desacord per un pèrit designat per insaculació, proposant cada part tres tècnics per la insaculació.

L'Ajuntament presentarà a la propietat, un cop aprovat o aprovats el o els projectes, els notificarà a la propietat. Un cop adjudicats, li notificarà la relació i calendari de les obres que consideri adjudicada o adjudicades que, en conjunt, no podran superar la quantitat que es determini segons el paràgraf anterior.

Rebuda la notificació, la propietat, en el termini de quaranta-cinc dies, aportarà a l'administració la quantitat necessària per costejar la despesa que contractarà l'Ajuntament.

IV – DE L'ASSUMPCIÓ I EXECUCIÓ DE L'ANTERIOR CÀRREGA

La càrrega determinada en el pacte anterior afecta el sector "Sot del Camp" i, per tant, a tota la propietat. Malgrat l'anterior, per acord dels dos propietaris, pot assumir-la o bé la comunitat reparcel·latòria o qualsevol dels propietaris de manera individual, amb les compensacions que, si escau, puguin pactar entre ells.

V – DE LA DURADA DE TRAMITACIÓ DEL POU



L'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt es compromet, mitjançant aquest document, a presentar davant la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el text refós del POUM degudament tramitat dins el 4t. trimestre del corrent any de 2009.

VI – DE LA QUALIFICACIÓ DE LA ZONA URBANA DE CONSERVACIÓ ESPECIAL (CLAU 6) AMB ÚS HOTELER DE CAN MORA DE DALT.

L'Ajuntament es compromet també a incloure en el text refós del POUM que presentarà davant la Comissió d'Urbanisme la Zona en Sòl Urbà de Conservació Especial Can Mora de Dalt (clau 6) i que suposa l'ampliació de la Zona de Conservació (clau 6) que qualifica en les vigents NNSS la masia Can Mora, el seu edifici annex, la bassa i uns terrenys adjacents, per crear una nova Zona de Conservació Especial en sòl urbà (clau 6a), en una parcel·la única i indivisible més gran, que abasti també, a més de les dues edificacions actualment protegides, l'àrea actualment ocupada per les edificacions auxiliars per bestiar, ordenant un àmbit de sòl urbà de clau 6 de 18.111 m² de superfície amb 4.000 m² de sostre compatible amb l'ús hoteler.

VII – DE L'EFICÀCIA D'AQUEST CONVENI

L'eficàcia d'aquest conveni, pel que respecta a la classificació i qualificació del sòl queda condicionada a l'aprovació del POUM incloent el contingut dels pactes per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

Pel que respecta al pagament d'obra pública, i per un import màxim de 350.000 euros inclòs l'IVA tindrà eficàcia al dia següent de la seva signatura, podent l'administració tramitar i executar les obres per aquest import encara que el POUM no estigui aprovat.

Aquest conveni substitueix els signats amb la propietat amb caràcter previ a l'aprovació provisional del POUM de març de 2003 i, amb posterioritat a l'aprovació provisional, de novembre de 2004.

L'aprovació definitiva del POUM amb inclusió dels paràmetres detallats en el pacte I d'aquest conveni suposarà el compliment de tots els convenis subscrits amb els propietaris signats fins a la data.

VIII – DE LA IMPOSSIBILITAT DE COMPLIMENT DEL CONVENI

En el cas que la Comissió Territorial d'Urbanisme denegui l'aprovació definitiva del POUM o no accepti la classificació del sectors i del sòl urbà amb els paràmetres aquí acordats, l'administració retornarà a la propietat la o les quantitats que hagi pogut pagar en concepte d'assumpció total o parcial de l'obligació establerta en el pacte tercer d'aquest conveni, incrementada amb l'IPC anual comptat des de la data del pagament fins a la data del possible reintegrament, i recobraràn la seva plena eficàcia els convenis de 24 de març de 2003 i 17 de novembre de 2004 esmentats.



IX – RÈGIM LEGAL

La tramitació i aprovació d'aquest conveni se subjectarà a la regulació que s'estipula a la LUC i al RLUC, que ha estat transcrita en la manifestació 8a.

X – DOCUMENTACIÓ

S'adjunten com Annexes I i II, respectivament, un plànol del Sector residencial Can Mora de Dalt i de la zona urbana Can Mora de Dalt (clau 6), i un altre plànol del Sector residencial Sot del Camp.

Llegit aquest document i trobat conforme, el signen ambdues parts en el lloc i la data a dalt assenyalats.

**SECRETARIA**
Ajuntament de
Sant Vicenç de Montalt

