

CONVENI DE COL-LABORACIÓ ENTRE L'AJUNTAMENT DE VILANOVA I LA GELTRÚ I L'INSTITUT CATALÀ DEL SÒL REFERENT A LA MATERIALITZACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC DEL SECTOR "PLATJA LLARGA" AL SECTOR "L'EIXAMPLE NORD", DEL TERME MUNICIPAL DE VILANOVA I LA GELTRÚ.

Vilanova i la Geltrú, 6 d'octubre de 2006.

REUNITS

D'una banda el senyor Emili Mas Margarit, com a Director de l'Institut Català del Sòl, les circumstàncies personals del qual no se ressenyen per raó del seu càrrec.

D'altra banda el senyor Joan Ignasi Elena Garcia com a II-tre. Alcalde-president de l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú, acompanyat dels regidors Srs. Josep Tomás Alvaro i Juncosa, Jordi Valls i Fuster i Esteve Orriols i Sendra, assistits en aquest acte pel senyor Josep Gomàriz i Meseguer, Secretari de l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú.

ACTUEN

El senyor Emili Mas Margarit, en nom i representació de l'Institut Català del Sòl, entitat de dret públic de la Generalitat de Catalunya, adscrita al Departament de Política Territorial i Obres Públiques, de conformitat amb les competències que li atorga la seva Llei fundacional 4/1980, de 16 de desembre, modificada per la Llei 4/2000, de 26 de maig.

El senyor Joan Ignasi Elena Garcia actua com a Alcalde-President de l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú, i en virtut de les facultats que li atorga l'article 21.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local i els Srs. Josep Tomás Alvaro Juncosa, com a primer tinent d'alcalde i portaveu del grup municipal d'ERC, Jordi Valls i Fuster, com a segon tinent d'alcalde i portaveu del grup municipal d'IC-V i Esteve Orriols i Sendra, en qualitat de regidor i portaveu del grup municipal de CiU, respectivament, es reconeixen mútua i recíprocament la capacitat legal necessària per tal de formalitzar aquest conveni, per la qual cosa, tal com actuen,

EXPOSEN

- I. L'Institut Català del Sòl, en endavant INCASOL, i l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú, han acordat la constitució d'un Consorci urbanístic pel desenvolupament del sector anomenat l'Eixample Nord, situat en el terme municipal de Vilanova i la Geltrú; el qual, en l'actualitat, està en fase de formalització de la constitució.
- II. L'INCASOL te previst adquirir, en la seva totalitat o en part, la propietat de les finques anomenades R-1, R-2, R-3, i R-4 del sector de la Platja Llarga, del terme municipal de Vilanova i la Geltrú.

- III. Les dites finques provenen de la reparcel·lació del sector, tenen una superfície conjunta de 16.830,62 m², i una edificabilitat assignada de 31.420 m² de sostre residencial mes 3.898,95 m² de sostre per a usos comercials i de serveis. El dret a aquest aprofitament urbanístic prové de les determinacions del planejament general vigent al municipi que, al seu torn, foren concretades pel Pla especial de reforma interior de Platja Llarga i pels seus instruments d'execució urbanística, els projectes de reparcel·lació i d'urbanització.
- IV. La Platja Llarga ha anat adquirint recentment, en els darrers anys, la consideració social d'espai natural costaner a protegir, tot i no formar part de cap sistema, pla o inventari reconegut per les administracions competents.
- V. L'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú, en endavant L'AJUNTAMENT, està interessat en endegar una operació urbanística que permeti deixar la platja Llarga al marge del procés d'urbanització i d'edificació.
- VI. En aquest sentit, l'Institut Català del Sòl i l'entitat mercantil Subirats Berenguer, S.A., en la mateixa data d'avui, han signat un conveni que s'adjunta com annex, per tal que aquest Institut adquireixi els abans esmentats solars de 16.830,62 m² de superfície, i una edificabilitat assignada de 31.420 m² de sostre residencial mes 3.898,95 m² de sostre per a usos comercials i de serveis. El valor de la permuta que s'estableix en aquest conveni urbanístic és de 71.308.920,73 € (setanta-un milions tres-cents vuit mil nou-cents vint euros amb setanta-tres cèntims d'euro).

De conformitat amb els anteriors antecedents, els senyors compareixents, tal com actuen

ACORDEN

PRIMER.- Materialitzar l'aprofitament urbanístic corresponent a les citades parcel·les R-1, R-2, R-3 i R-4 de la Platja Llarga, en el sector de sòl urbanitzable delimitat 2.8 "Eixample Nord".

SEGON.- Garantir, amb aquesta operació, els drets patrimonials dels propietaris del sector Eixample Nord, que es concreten en les determinacions contingudes en el Pla General d'Ordenació vigent, i quins paràmetres generals són:

- Superfície: 103,99 ha.
- Índex d'edificabilitat bruta promitg, 0,7364
- Ús : residencial i de serveis.
- Sistema d'execució : reparcel·lació modalitat de cooperació
- Cessions mínimes per a sistemes : 45%
- Àrea residencial:
 - superfície, 48,01 ha
 - índex d'edificabilitat bruta residencial, 0,75 m²st/m²s
 - índex d'edificabilitat bruta complementària, 0,20
 - densitat bruta màxima, 75 hbg/ha
- Àrea terciària i de serveis:
 - superfície, 54,98 ha
 - índex d'edificabilitat bruta, 0,55 m²st/m²s

TERCER.- A tal objecte l'AJUNTAMENT sotmetrà a tràmit una Modificació puntual del planejament general vigent que introdueixi al sector "Eixample Nord", entre els seus objectius, el de generar solars edificables, sense aprofitament assignat procedent del sector, en els que s'hi pugui materialitzar un aprofitament urbanístic equivalent al de Platja Llarga, del que és titular l'INCASOL.

Aquesta Modificació puntual del Sector Eixample Nord previst pel Pla General d'ordenació de Vilanova i la Geltrú, variarà l'equilibri entre els m2st d'ús industrial i els m2st de d'ús residencial sense comportar cap perjudici en l'aprofitament urbanístic dels propietaris.

El destinatari d'aquest sòl sense aprofitament assignat, serà l'AJUNTAMENT, el qual assumirà el cost de les despeses d'urbanització que li corresponguin en funció de la capacitat edificatòria futura d'aquest sòl adjudicat, destinant a aquest fi el 1.800.000,00 euros que aporta l'actual propietari de la Platja Llarga en concepte d'obres d'urbanització no executades, segons conveni subscrit en la mateixa data entre l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú i SUBIRATS BERENGUER IMMOBILIÀRIA, SA, i complementant aquesta quantitat en el que faci falta.

El repartiment de l'aprofitament urbanístic procedent del sector s'efectuarà entre els propietaris de l'àmbit de l'Eixample Nord en proporció al sòl aportat. El repartiment dels costos d'urbanització es farà entre els propietaris més l'AJUNTAMENT en proporció al major cost d'urbanització pel sòl sense aprofitament que se li adjudiqui.

Tot això sens perjudici del 10% de l'aprofitament procedent del sector que correspon a l'administració actuant.

La modificació puntual del planejament general i el planejament derivat que el desenvolupi, precisaran que la edificabilitat no procedent de l'aprofitament urbanístic generat pel sector, susceptible de ser materialitzada en els solars generats a tal fi, procedeixi d'àmbits en els que ja hagin generat les seves corresponents dotacions de zones verdes i equipaments, a efectes de no augmentar les obligacions del sector.

Aquests solars es distribuïran entre els subsectors o polígons en que es prevegi el desenvolupament del sector.

QUART.- Els possibles excedents econòmics que puguin resultar del futur Consorci Urbanístic del sector Eixample Nord, participat per iguals 50% per l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú, seran destinats a la creació de nous equipaments pel municipi de Vilanova i la Geltrú.

Així mateix, l'AJUNTAMENT destinarà una part de l'AM que li correspongui, de l'Administració actuant, a la promoció d'habitatge municipal per a polítiques de joventut i socials.

CINQUÈ.- L'AJUNTAMENT permutarà posteriorment, i a mesura que en vagi disposant, els solars així obtinguts pels solars propietat de l'INCASOL a la Platja Llarga. Els dos solars es permutaran amb la totalitat de les despeses d'urbanització executades en cadascun dels dos respectius sectors i amb anterioritat a la permuta, és a dir, sense càrregues urbanístiques.

SISÈ.- El coeficient diferencial de valor de situació entre la primera línia de mar (Platja Llarga) i el creixement de la ciutat terra endins, (Eixample Nord) s'estableixen en 1 és a 2,4 m2st/m2st proporcionalment per a cadascun dels tipus de sostre, residencial i terciari.

SETÈ.- L'INCASOL destinarà un mínim del 30% del sòl residencial que obtingui per permuta amb l'AJUNTAMENT, a habitatges de protecció pública (un 20% per Habitatge de Protecció Oficial i un 10% per a Habitatge de Preu Concertat).

VUITÈ.- L'AJUNTAMENT no alterarà les determinacions del Pla General d'Ordenació posteriorment a la modificació puntual pactada, de manera que pugui causar perjudici a l'INCASOL en relació al que en aquest Conveni s'estableix.

NOVÈ.- L'AJUNTAMENT promourà la requalificació del sòl obtingut mitjançant aquesta permuta ampliant l'àmbit del "Pla especial de restauració i protecció com a zona humida i sorral costaner del sector Platja Llarga" que actualment és vigent a l'àmbit dels espais lliures d'aquest sector, o la redacció de qualsevol instrument urbanístic que tingui aquest objectiu.

La modificació puntual que qualifiqui els terrenys de Platja Llarga com espais verds, no es tramitarà fins que s'hagi aprovat el planejament derivat de l'Eixample Nord, ni s'aprovarà definitivament fins que s'hagi dut a terme l'aprovació definitiva de la reparcel·lació corresponent, per tal de garantir l'aprofitament urbanístic de l'Institut Català del Sòl; així com s'hagi materialitzat, totalment, el seu aprofitament urbanístic en el sector Eixample Nord i constin al seu nom, la propietat dels solars resultants, mitjançant la formalització de l'escriptura de permuta.

DESE.- Mentre no siguin vigents els instruments de planejament que han de substituir els que actualment ho són en l'àmbit de la Platja Llarga, l'INCASOL interromprà el procés d'execució de les obres d'urbanització iniciades.

ONZÈ.- L'AJUNTAMENT assumirà el cost de la restitució de les condicions d'accés a l'edifici existent, i de manteniment de les condicions de protecció de l'àmbit de Platja Llarga, en tant no sigui executable un Pla especial modificat.

DOTZÈ.- L'INCASOL posarà a disposició de l'AJUNTAMENT els solars de la Platja Llarga de la seva propietat, per a establir les mesures provisionals de protecció que siguin necessàries. Així mateix els posarà a disposició, tant bon punt puguin iniciar-se les actuacions d'execució de la requalificació que es proposa.

TRETZÈ.- L'AJUNTAMENT redactarà i promourà els instruments de planejament tendents a la transformació urbanística de l'Eixample Nord -modificació puntual del PGO i planejament derivat- de forma immediata i amb l'impuls necessari per a assolir amb la màxima celeritat possible fases d'execució de la urbanització.

El calendari previst pels diferents instruments de planejament és el següent:

- Aprovació inicial de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació pel sector l'Eixample Nord, durant el primer trimestre de 2007 i l'aprovació provisional, durant el tercer trimestre del 2007.
- Aprovació inicial Pla Parcial del sector de l'Eixample Nord el quart trimestre de 2007 i aprovació provisional el segon trimestre de 2008.
- Aprovació inicial del Projecte d'urbanització Polígon I i del Projecte de reparcel·lació segon trimestre del 2008 i aprovació definitiva tercer o quart trimestre de 2008 (es pot dur a terme la tramitació simultània).
- Materialització de la permuta abans del primer trimestre del 2010.

Si en el termini de 6 anys, a comptar des de la data de signatura del present conveni, l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú no ha pogut materialitzar total o parcialment a favor de l'Institut Català del Sòl, el lliurament dels solars resultants del sector Eixample Nord a permutar amb els solars de Platja Llarga, aquest Institut podrà optar, lliurement, entre qualsevol de les dues opcions següents:

- 1.- Haurà de ser compensat econòmicament per l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú, amb el valor esmentat a l'anterior acorden segon, actualitzat amb l'interès legal de demora.
- 2.- Haurà de ser compensat amb un emplaçament alternatiu dins del municipi de Vilanova i La Geltrú, que li permeti col·locar el sostre suficient per tal de rescabalar-se, íntegrament, del valor de la inversió de l'Institut Català del Sòl, duta a terme en el sector "Platja Llarga".

CATORZÈ.- Els possibles excedents econòmics que obtingui l'Institut Català del Sòl pels solars de 16.830,62 m2 de superfície, i una edificabilitat assignada de 31.420 m2 de sostre residencial mes 3.898,95 m2 de sostre per a usos comercials i de serveis; que es valoren en 71.308.920,73 € (setanta-un milions tres-cents vuit mil nou-cents vint euros amb setanta-tres cèntims d'euro); seran destinats, d'acord amb l'Ajuntament, i en aquells espais que es determinin a l'execució d'un equipament per a persones grans i un equipament esportiu al municipi de Vilanova i la Geltrú.

QUINZÈ.- L'eficàcia del present conveni queda subordinada a l'aprovació definitiva de la Modificació puntual del PGO, quina competència recau en el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, previ informe de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.

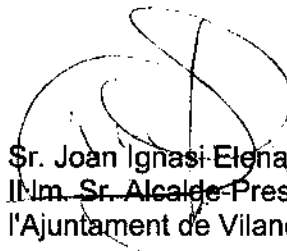
SETZÈ.- El present conveni té caràcter administratiu i per tant la legislació aplicable al mateix, en cas de discrepàncies, serà la que es derivi en cada una de les respectives matèries de la llei 7/85 Reguladora de les Bases del Règim Local i normativa urbanística aplicable.

DISSETÈ.- El present conveni haurà de ser ratificat per majoria absoluta de la composició de l'Ajuntament, havent-se d'incorporar al document de la Modificació puntual del PGO que s'hi proposa, com a annex al mateix, i s'haurà de ratificar pel Consell d'Administració de l'Institut Català del Sòl.

I perquè consti, i als efectes oportuns, les persones ressenyades a l'inici del present document signen aquest conveni, junt amb els documents que l'integren, en el lloc i data expressats al seu encapçalament per quadruplicat i a un sol efecte.



Sr. Emili Mas Margarit
Director de l'Institut
Català del Sòl



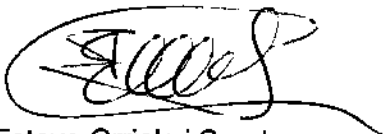
Sr. Joan Ignasi Elena Garcia
~~l'lm. Sr. Alcalde~~ President de
l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú



Josep Tomás Alvaro i Juncosa
Primer tinent d'alcalde i
portaveu del grup municipal d'ERC



Jordi Valls i Fuster
Segon tinent d'alcalde i
portaveu del grup municipal d'IC-V



Esteve Orriols i Sendra
Regidor i portaveu del
grup municipal de CiU

Sr. Josep Gomàriz Meseguer
Secretari de l'Ajuntament de
Vilanova i la Geltrú

