

“CONVENI URBANÍSTIC PER A LA CESSIÓ ANTICIPADA A L’AJUNTAMENT DE CUBELLES D’UNA PORCIÓ DE TERRENY DEL NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT “INSTITUT LES VINYES DE CUBELLES” PER TAL DE DESTINAR-LO A EQUIPAMENT DOCENT (NOU INSTITUT D’EDUCACIÓ SECUNDÀRIA)

Cubelles, data

REUNITS

D’una banda, la Sra. Rosa M. Fonoll i Ventura, Alcaldessa-Presidenta de l’Ajuntament de CUBELLES, assistida per la Secretària General de la Corporació, Sra. Carme López-Feliu i Font.

I de l’altra, el Sr. XXXXX, en representació de la Societat mercantil Marsein, SA, amb DNI XXXXXXXXXX, amb domicili al XXXXXXXX i representació i poders en virtut d’escriptura pública autoritzada pel notari Sra. María Sáenz de Santa María García, de Tarragona, el dia 21 de desembre de 2018, amb núm. 2.275;

i el Sr. XXXXX, en representació de la societat Planivern 2012, SL, amb DNI XXXXXXXXXX, amb domicili al XXXXXXXX, i representació i poders atorgats en virtut d’escriptura pública autoritzada pel notari Sr. Francisco Palop Tordera, de Barcelona, el dia 27 d’abril de 2012, amb núm. 984.

INTERVENEN

D’una part, l’Il·lma. Sra. Sra. Rosa M. Fonoll i Ventura en nom i representació de l’Ajuntament de Cubelles, en qualitat d’ Alcaldessa – Presidenta, en virtut de les facultats que li atorga l’article 21.1 de la Llei 7/1985, de 2 d abril, Reguladora de les Bases de règim local i 53.1. del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d’abril;

La Sra. Carme López-Feliu i Font, en virtut d’allò que disposar l’article 3.1.i) del Reial Decret 128/2018, de 16 de març, mitjançant el qual es regula el règim jurídic dels funcionaris d’Administració Local amb habilitació de caràcter nacional;

El Sr. XXXXXXXX, amb NIF XXXXXXXX, actuant en nom i representació de la Societat mercantil Marsein, S.A amb CIF A58490723 i el Sr. XXXXXXXX, amb NIF XXXXXXXXXX, actuant en nom i representació de a Societat Planivern 2012, SL, amb CIF B65790362, com a titulars i propietaris en proindivís al 50% de la finca registral 283 de Cubelles, inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Vilanova i la Geltrú, amb referència cadastral núm. 08073A018000090000MU.

S’adjunta com a Annex 1 i 2, acreditació de la representació en virtut de la qual actuen.

Els compareixents, en les respectives qualitats en que actuen, es reconeixen la capacitat legal necessària per a l’atorgament del present CONVENI i a talefecte,

EXPOSEN

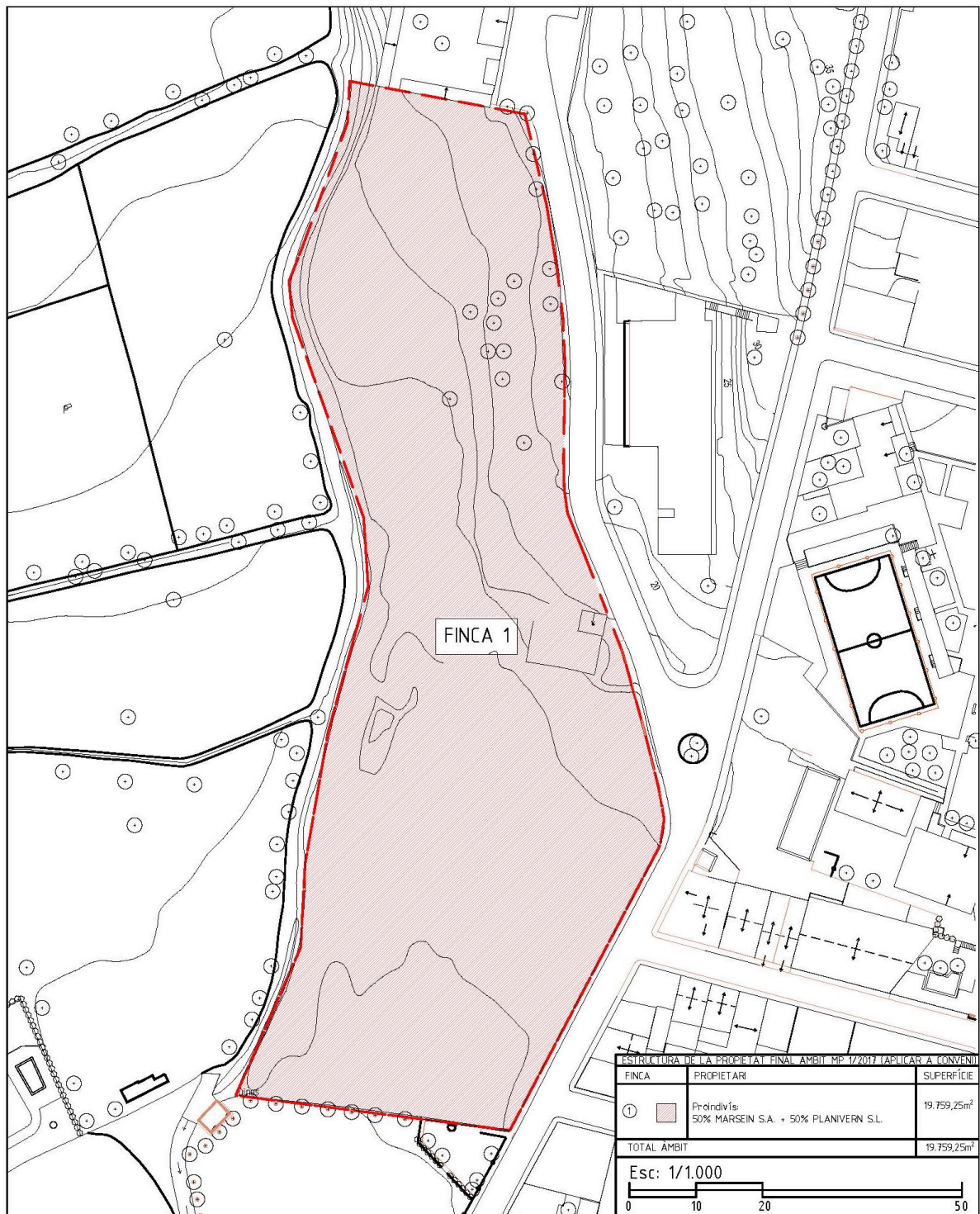
Primer.- Que la Societat Marsein SA, amb CIF A58490723 i la Societat Planivern 2012 SL, amb CIF B65790362 són propietàries al 50 per 100 proindivís d'un terreny de 19.759,25 m², inscrit al Registre de la Propietat 1 de Vilanova i la Geltrú com a finca registral 283, tom 2304, llibre 388, foli 132, inscripció 8, amb referència cadastral núm. 08073A018000090000MU.

La descripció registral de la qual, segons certificació de titularitat i càrregues de data 3 de desembre de 2020 és:

“RUSTICA: Pieza de tierra, situada en el término de Cubelles, partida Pi de la Vella, Monte Calvari y Torrent del Carbonell, de cabida, según el Registro, después de practicadas segregaciones, diecisiete mil seiscientos seis metros cuadrados, plantada de viña y algarrobos y campa. LINDANTE, al Norte, con el Cementerio de Cubelles; al Sur, con Salvador Güell; al Este, con el camino del Cementerio; y al Oeste, con un torrente. La Referencia Catastral de esta finca es 08073A018000090000MU. Según la inscripción 7ª, ha quedado inscrito un exceso de cabida de dos mil ciento cincuenta y tres metros veinticinco centímetros cuadrados, de manera que esta finca queda inscrita con una superficie de diecinueve mil setecientos cincuenta y nueve metros veinticinco decímetros cuadrados.

Referencia Catastral: 08073A018000090000MU”

S'adjunta com a Annex 3 certificació de titularitat i càrregues de la referida finca.



Segon.- Que la referida finca registral 283 està classificada com a sòl urbanitzable delimitat, de 19.759,25 m² i es troba inclosa totalment al Sector SUD “NOU INSTITUT”, sector que va ser creat mitjançant modificació puntual del Pla General d’Ordenació Urbanística de Cubelles núm. 01/2017, aprovada definitivament en data 7 de febrer de 2020 per la Comissió Territorial d’Urbanisme del Penedès i publicada al DOGC núm. 8086, de data 16 de març de 2020.

En aquesta modificació es preveu la cessió anticipada d’una peça de terreny de 10.000m² destinada a equipament docent, per a la construcció d’un institut.

S'adjunta con a Annex 4 còpia del referit acord.

Tercer.- Que és voluntat dels signants del present conveni col·laborar en el desenvolupament del planejament urbanístic i segregar de la finca descrita a l'apartat anterior i cedir anticipadament i gratuïtament a l'Ajuntament de Cubelles una porció de terreny de 10.000m² de superfície, que passarà a formar una finca independent, de titularitat municipal, amb reserva i reconeixement al seu favor de l'aprofitament urbanístic, dins el sector SUD "NOU INSTITUT", corresponent a la cessió d'aquest terreny.

Quart.- Que un cop inscrita a nom de l'Ajuntament de Cubelles, aquest procedirà a la cessió de dita porció de terreny d'equipaments a favor del Departament d'Ensenyament de la Generalitat de Catalunya, per a la construcció del futur institut.

De conformitat amb els anteriors antecedents les persones compareixents tal i com actuen, estableixen els següents

P A C T E S

Primer.- SEGREGACIÓ DE LA PORCIÓ A CEDIR A L'AJUNTAMENT DE CUBELLES

De la finca descrita a l'expositiu primer, finca núm. 283 inscrita al Registre de la Propietat de Vilanova i la Geltrú 1 al tom 2304, llibre 388, foli 132, inscripció 8, actualment propietat de Societat Marsein SA i la Societat Planivern 2012 SL, s'ha de segregar 10.000 m² (deu mil metres quadrats).

Els límits de la finca segregada, finca 2, a segregar de la finca objecte de la Modificació Puntual 1/2017 de Cubelles, serien els següents:

Finca de forma irregular que ocupa la zona Nord de l'àmbit de la MP 1/2017 de Cubelles, amb un lleuger pendent cap als seus límits Sud i Oest, de superfície 10.000m², amb els següents límits:

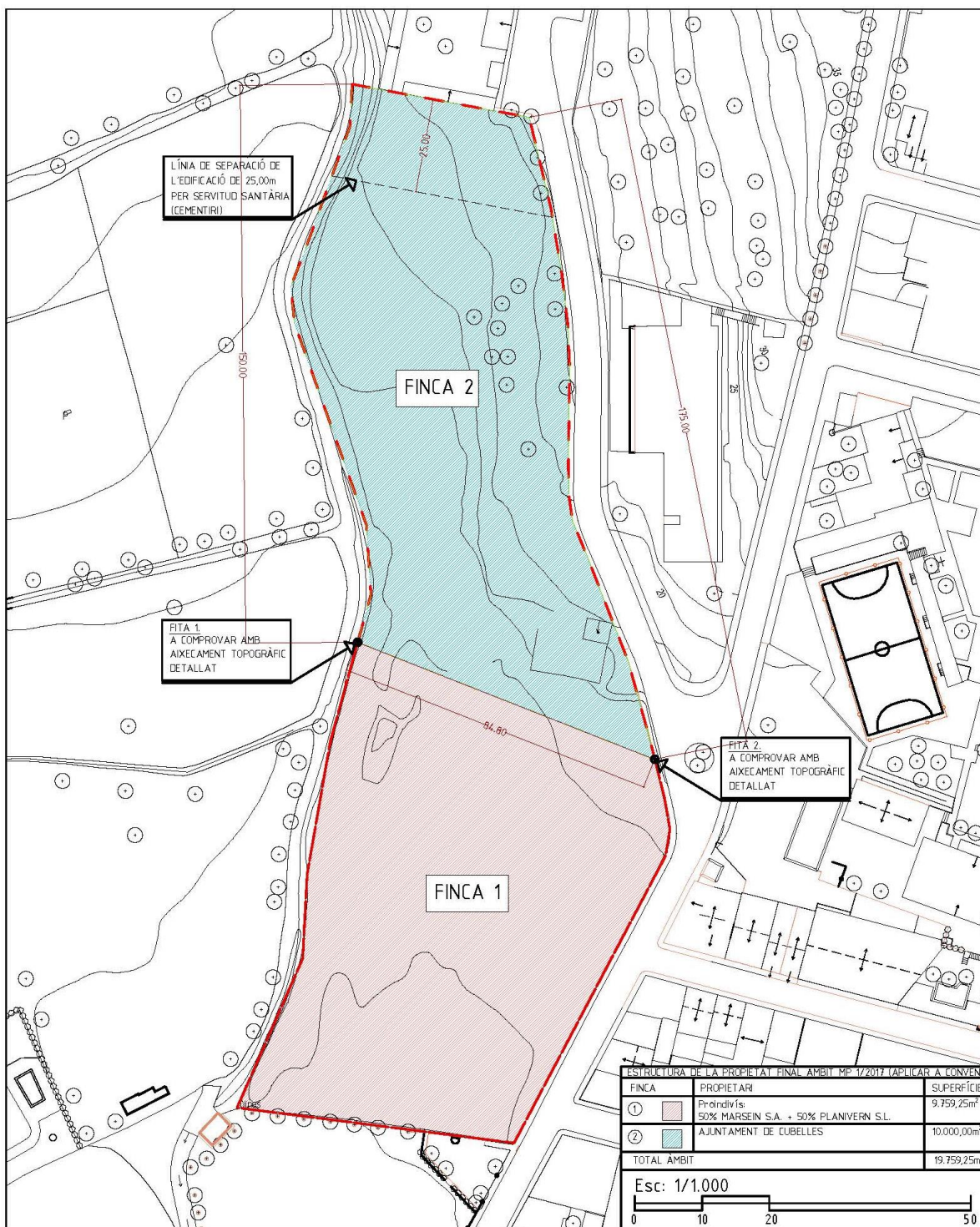
- Nord : Cementiri municipal de Cubelles.
- Est : Carrer Mossèn Miquel Cortí.
- Oest : Torrent del cementiri.
- Sud : Finca (1) matriu de la que és segregada.

La finca matriu, un cop practicada l'anterior segregació, serà la següent:

Finca de forma irregular que ocupa la zona Sud de l'àmbit de la MP 1/2017 de Cubelles, amb un lleuger pendent cap als seus límits Sud i Oest, de superfície 9.759,25 m², amb els següents límits:

- Nord : Finca (2) segregada, que es destina a equipament educatiu.
- Est : Carrer Nou.
- Oest : Torrent del cementiri.
- Sud : Finca sòl no urbanitzable, Polígon 18 Parcel·la 10, Clot cementiri.

• PLÀNOL PROPOSTA DE SEGREGACIÓ SEGONS MP 1/2017 DE CUBELLES



PLÀNOLS I COORDENADES DE GEOREFERENCIACIÓ.

S'incorpora al document. Annex 5

Segon.- CESSIÓ ANTICIPADA A L'AJUNTAMENT DE CUBELLES I ACCEPTACIÓ DE LA CESSIÓ.

La societat MARSEIN i la societat PLANIVERN **cedeixen**, en aquest acte, de forma anticipada i gratuïta a l'Ajuntament de Cubelles, lliure de càrregues i gravàmens, la porció de terreny de la seva titularitat, de superfície 10.000 m2, identificada com a finca segregada o finca 2 a l'anterior pacte.

Els cedents, o persona física o jurídica que legalment els succeeixin o subroguin, es reserven l'aprofitament urbanístic derivat de la referida cessió anticipada.

L'Alcaldeessa- Presidenta, en nom i representació de l'Ajuntament de CUBELLES **accepta** aquesta cessió anticipada, adquirint la titularitat dominical de la mateixa, per tal de donar-li el destí que preveu el planejament vigent (construcció d'un nou institut).

S'adjunta com a **Annex 6** plànols de delimitació de la superfície que escedeix en aquest conveni.

Tercer.—OBLIGACIONS DELS CEDENTS.

El terreny cedit ha de complir amb els requisits establerts pel Departament d'Ensenyament de la Generalitat de Catalunya i de l'ACA per a la construcció d'un nou Institut, segons document de modificació puntual 1/2017, així com les altres que puguin imposar els departaments o organismes competents de la Generalitat de Catalunya en el moment de la cessió del terreny de l'Ajuntament al Departament d'Ensenyament o en el moment de l'execució de l'equipament..

Així, segons acord de modificació puntual 1/2017:

Pel que fa a les condicions topogràfiques de l'àmbit on s'ha d'implantar el centre educatiu, i la valoració dels costos d'urbanització necessaris per tal de donar compliment a l'assenyalat a l'informe del Departament d'Ensenyament de 30 de juny de 2017, tot establint qui s'ha de fer càrrec d'aquestes obres, el text refós preveu el següent:

S'indica que les despeses d'adequació topogràfiques necessàries per a donar compliment als requisits assenyalats a l'informe d'Ensenyament, seran a càrrec de la junta de compensació, sense que el present document valori amb detall el cost d'aquesta actuació, la qual quedarà definida al Pla parcial i al conseqüent projecte d'urbanització del sector.

Per a la resta d'actuacions necessàries per a la construcció del nou equipament educatiu al terreny a cedir, en concret les necessàries per dotar al terreny de les escomeses de les diferents companyies de subministraments (aigua, gas natural, electricitat, telecomunicacions i clavegueram), així com altres obres pròpies de la petita urbanització que necessitarà el futur solar (ampliació de voreres, ...), s'acorda establir que el termini màxim per a la seva execució serà sempre anterior a l'inici de les obres de construcció del nou equipament.

Quart.-APROFITAMENT URBANÍSTIC A QUE TENEN DRET ELS CEDENTS DERIVAT DE LA CESSIÓ URBANÍSTICA ANTICIPADA DE TERRENY

Donat que la cessió anticipada a favor de l'Ajuntament de Cubelles comporta la transferència del domini i de la possessió dels terrenys identificats al PACTE primer com a finca segregada o finca 2 amb anterioritat a l'execució de les determinacions del planejament urbanístic i de la corresponent distribució de beneficis i càrregues, **els cedents (o qui legalment els succeeixi o subrogui) tenen dret a l'aprofitament urbanístic derivat d'aquesta cessió urbanística anticipada**, en els termes de l'article 42 i ss del Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística, **el qual es materialitzarà en el Sector SUD "NOU INSTITUT"**.

Es fa constar expressament que l'aprofitament a que té dret la cedent resta pendent de concreció definitiva a través de l'adjudicació de la finca de substitució o bé, si s'escau, de reconeixement de la indemnització per l'equivalent econòmic de l'aprofitament quan així correspongui, d'acord amb el que estableix la llei d'urbanisme i el Reglament de la referida llei, mitjançant el corresponent projecte de reparcel·lació.

La cessió anticipada de l'esmentada finca es realitza amb reconeixement exprés per part de l'Ajuntament de Cubelles de l'aprofitament urbanístic que li correspon de conformitat amb el que es troba avançat en el document unitari de la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbanística de Cubelles núm. 01/2017, **aconcretar-se de manera vinculant** en el futur Pla Parcial Urbanístic del sector.

El document de la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbanística de Cubelles núm. 01/2017, contempla per aquest sector un **coeficient d'edificabilitat brut de 0,5m²st/m²sòl**.

En conseqüència, els cedents o persona física o jurídica que es subrogui en els drets i obligacions que aquells ostentin, seran els únics i exclusius titulars, davant l'Ajuntament de Cubelles i la resta de propietaris de l'àmbit d'actuació urbanística o sector en el que està inclosa la finca cedida, de tots els drets urbanístics generats pels terrenys cedits en aquest acte, sense perjudici de les càrregues urbanístiques que corresponguin als indicats aprofitaments, inclosos els de cessions gratuïtes, que es materialitzaran en els instruments urbanístics que s'aprovin en el seu dia.

S'adjunta com Annex 7 la fitxa sector SUD "nou institut" .

Cinquè.- CLÀUSULA DE GARANTIA.

La present cessió està sotmesa a pacte de reatre a favor de la propietat, en el termes dels articles 1507 del Codi Civil i 568-16 i ss del codi civil Català.

Els propietaris podran exercir l'esmentat dret si transcorreguts quatre anys de la signatura del present conveni no s'ha aprovat definitivament l'instrument reparcel·latori corresponent.

En cas d'exercir el retracte, la propietat es subrogarà en la posició jurídica que tenia l'ajuntament i el substituirà en tots els seus drets i accions.

Tanmateix, la propietat haurà d'abonar a l'Ajuntament les despeses de reparació de la cosa, però no pas les de simple conservació, així com les despeses útils, estimades en

l'augment de valor que per aquestes hagi experimentat la cosa en el moment de l'exercici del retracte.

El dret de retracte s'extingirà als sis anys de la signatura del repent conveni.

El pacte de retre no afectarà a tercers adquirents, de manera que NO podrà exercir-se si en el moment en que es vol exercir l'Ajuntament ja hagués aprovat la cessió del terreny a la Generalitat de Catalunya per a la construcció d'un nou institut.

En aquest cas, la propietat podrà presentar reclamació de responsabilitat patrimonial pels danys i perjudicis ocasionats contra l'administració que no executa el planejament o impedeix la materialització dels aprofitaments urbanístics.

Sisè.- INSCRIPCIÓ EN EL REGISTRE DE LA PROPIETAT DE VILANOVA I LA GELTRU DE LA CESSIÓ ANTICIPADA I DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC QUE SE'N DERIVA

L'Ajuntament de Cubelles procedirà a practicar la inscripció al Registre de la Propietat de la cessió anticipada descrita al Pacte Segon del present conveni així com de l'aprofitament urbanístic que en deriva a favor dels actuals propietaris, en els termes de l'article 30i 39.1 del Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol.

Les despeses generades per la inscripció al Registre de la Propietat, o qualsevol actuació necessària pel seu bon fi del present Pacte, seran a càrrec de l'Ajuntament de Cubelles.

Setè.- NATURALES JA JURÍDICA.

El present conveni urbanístic, que té naturalesa administrativa, de manera que les qüestions relatives al seu compliment, interpretació, efectes i extinció són competència de l'ordre jurisdiccional contenciós-administratiu.

Vuitè.- EFICÀCIA DEL CONVENI

L'eficàcia del present conveni queda supeditada, a la seva aprovació per part del Ple de l'Ajuntament de Cubelles.

Aprovat inicialment el present conveni pel Ple municipal, s'obrirà un termini d'informació pública d'un mes, garantint la consulta telemàtica i presencial, mitjançant la inserció del corresponent anunci al tauler d'anuncis de la Corporació, al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i al web municipal.

Un cop aprovat definitivament, es publicarà al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i es trametrà al Registre de Convenis Urbanístics de la Generalitat de Catalunya, als efectes escaients, i formarà part de la documentació que integrarà l'expedient de gestió urbanística que desenvolupin el sector, als efectes de la seva consulta per les persones interessades durant el període d'exposició pública dels referits expedients.

ANNEXOS:

- Annexos 1 i 2, acreditació de la representació en virtut de la qual actuen els titulars de la finca (Marsein i societat Planivern 2012).
- Annex 3 nota simple del registre de la propietat de la finca de referència
- Annex 4: Acord de modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbanística de Cubelles núm. 01/2017, data 7 de febrer de 2020 de Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès (DOGC núm. 8086, de data 16 de març de 2020).
- Annex 5: plànols i coordenades de georeferenciació.
- Annex 6: plànols de delimitació de la superfície que es cedeix en aquest conveni.
- Annex 7: la fitxa sector SUD "nou institut", segons text de la modificació puntual de pla general 1/2017.