



# AJUNTAMENT DE L'AMPOLLA

C.P. 43895 Telf. 977 460 018 – 977 460 547 Fax 977 593 380

## CONVENI URBANÍSTIC PER A LA CESSIÓ i VENDA DE TERRENYS A FAVOR DE L'AJUNTAMENT DE L'AMPOLLA DESTINATS, RESPECTIVAMENT, A ZONA VERDA i VIALITAT.

L'Ampolla, 6 de setembre de 2019.

### REUNITS:

D'una banda, el Sr. Francesc Arasa Pascual, amb DNI núm. 40.914.623-S, Alcalde-President de l'Ajuntament de l'Ampolla, assistit pel Secretari de la Corporació, el Sr. Jordi Monrós Garate.

I, de l'altra, els Srs. Manuel Sancho Montañés, amb DNI 17820534-L, Vicente Sánchez Huerta amb DNI 39229919, Juan Segarra Piñana, amb DNI 40004089-M, Juan Piñana Capera, amb DNI 39995345-Q, Ramón Curto Ferré, amb DNI 39997948-M, i la Sra. Pilar Colomies Capera, amb DNI 40911561-N.

### INTERVENEN:

El primer en raó del seu càrrec i en l'exercici de les seves competències i en nom i representació de l'Ajuntament de l'Ampolla, i, els altres, com a copropietaris de la finca següent :

*"Porción de terreno sita en término municipal de L'Ampolla, antigua partida Pla de Ampolla y conocida por Montero, de extensión superficial cuatro mil ochocientos veintiocho metros y ochenta y cinco decímetros cuadrados, destinaba a viales y zona verde, constituida esta última por dos parcelas, lindante la primera de ellas: al Norte con Calle Llevant; Sur, calle en Proyecto; Este, ligajo del Baconé; Y Oeste solar descrito bajo la letra F; y la segunda lindante; Norte Cooperativa San Juan, Sur la Calle Llevant, Este solar descrito bajo la letra J; y Oeste Calle Proyecto."*

L'esmentada finca consta inscrita al Registre de la Propietat núm. 2 de Tortosa, al tom 3469, llibre 218, foli 118, finca núm. 14.587 de l'Ampolla. (S'adjunta com a DOC.1 una còpia de la nota simple registral).

### EXPOSEN:

**PRIMER:** Que una part de la finca descrita anteriorment (als efectes d'aquest document se'n dirà PARCEL·LA 1) forma part de l'àmbit d'actuació discontinu SMU 01 del Pla General d'Ordenació Urbana de l'Ampolla, destinat a zona verda, tal com consta en l'informe de l'arquitecte municipal de 20 de desembre de 2016 i que es transcriu tot seguit:

#### "INFORME SOBRE LA PROPOSTA DE CESSIÓ DELS TERRENYS DESTINATS A ZONA VERDA DEL SECTOR PMU-1

##### 1. Antecedents

##### 1.1. La legislació aplicable és:

-Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost



# AJUNTAMENT DE L'AMPOLLA

C.P. 43895 Telf. 977 460 018 – 977 460 547 Fax 977 593 380

-Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme

-El POUM de l'Ampolla, de 8 de novembre de 2010 i publicat al DOGC el 26 de juliol de 2011.

-DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística

1.2. Els terrenys objecte d'aquest informe es corresponen amb una de les dues peces destinades a zona verda que forma part del Sector de millora urbana SMU-01 que figura al POUM de l'Ampolla. Hi ha la proposta de fer per part dels propietaris una cessió d'aquests terrenys tot mantenint els drets urbanístics derivats de formar part del Sector.

## 2. Normativa vigent

La normativa que regula aquest SMU és la següent:

### Article 264. Sector de millora urbana 01.

#### Definició

Sector de millora urbana discontinu situat part entre el carrer Lluís Companys i la platja de les Avellanes i part una àrea verda entre els carrers Lluís Companys i Ventura Gasol i de la bassa de les Olles.

Inclou l'obertura de dos carrers i la reserva d'una àrea verda prop de la platja.

La superfície total: 10.986 m<sup>2</sup>

Classificació del sòl: urbà no consolidat.

#### Objectius

Reordenar aquest àmbit, situat entre el carrer del Mar i Lluís Companys.

Inclou:

L'obertura de dos vials nous. L'edificació de l'illa situada entre aquests dos carrers i el carrer del Mar i Lluís Companys.

Concretar les tipologies d'edificació en l'illa edificable.

#### Condicions d'ordenació

La qualificació de la zona és 4, Amb les excepcions dels conceptes que es relacionen a continuació.

La volumetria final serà concretada pel Pla de Millora urbana.

El Pla de Millora Urbana, o en el seu cas, el pla parcial, definirà detalladament les condicions d'inserció amb protecció oficial en el conjunt urbà.

A tal efecte delimitarà els Polígons corresponents i les Ordenances d'Edificació.

#### Conceptes

Densitat: 20 habitatges/Ha

Edificabilitat bruta màxima; 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Edificabilitat neta màxima: 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Sostre mínim destinat a ús hoteler 50%

Altura màxima PB + 3 pisos

Superfície mínima de parcel·la: 800 m<sup>2</sup>

Ocupació 40%

Separacions: carrer, laterals i fons: 4 m

#### Reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública

En aplicació de l'article 57.3 de la LU, en aquest sector caldrà fer una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús d'habitatge de nova implantació, distribuït de la manera següent

20% destinat a habitatges amb protecció oficial, règim general i règim especial.

10% destinat a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

Els terminis per a la construcció de l'habitatge de protecció oficial són: de tres anys des de la recepció de les obres d'urbanització, per a l'inici de les obres, i de tres anys des de l'obtenció de la llicència per a la finalització.

#### Reserves i cessions de sòl per a sistemes

La vialitat del verd són assenyalats als plànols d'ordenació (4.3c),

Ocupen:

3.150 m<sup>2</sup> d'espais verds.

2.700 m<sup>2</sup> de vialitat.

Cessió de sòl amb aprofitament: 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

Reserves des sostre per habitatge protegit: segons el DL 1/2010.



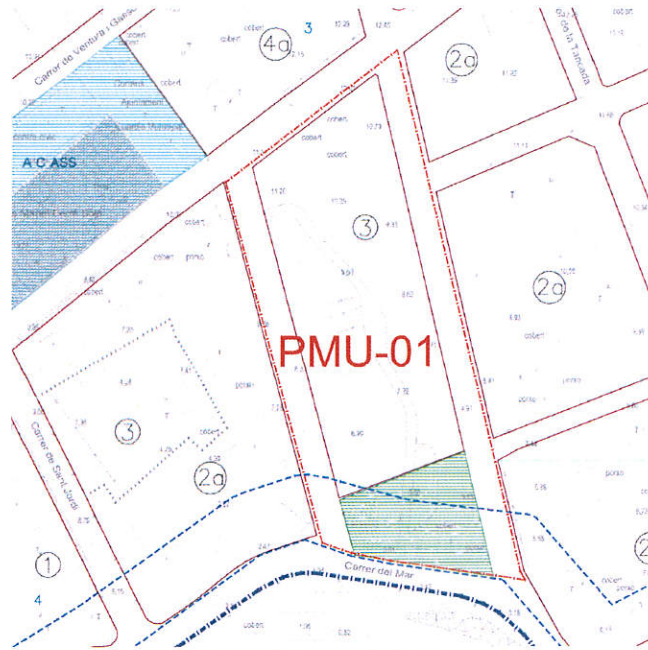
# AJUNTAMENT DE L'AMPOLLA

C.P. 43895 Telf. 977 460 018 – 977 460 547 Fax 977 593 380

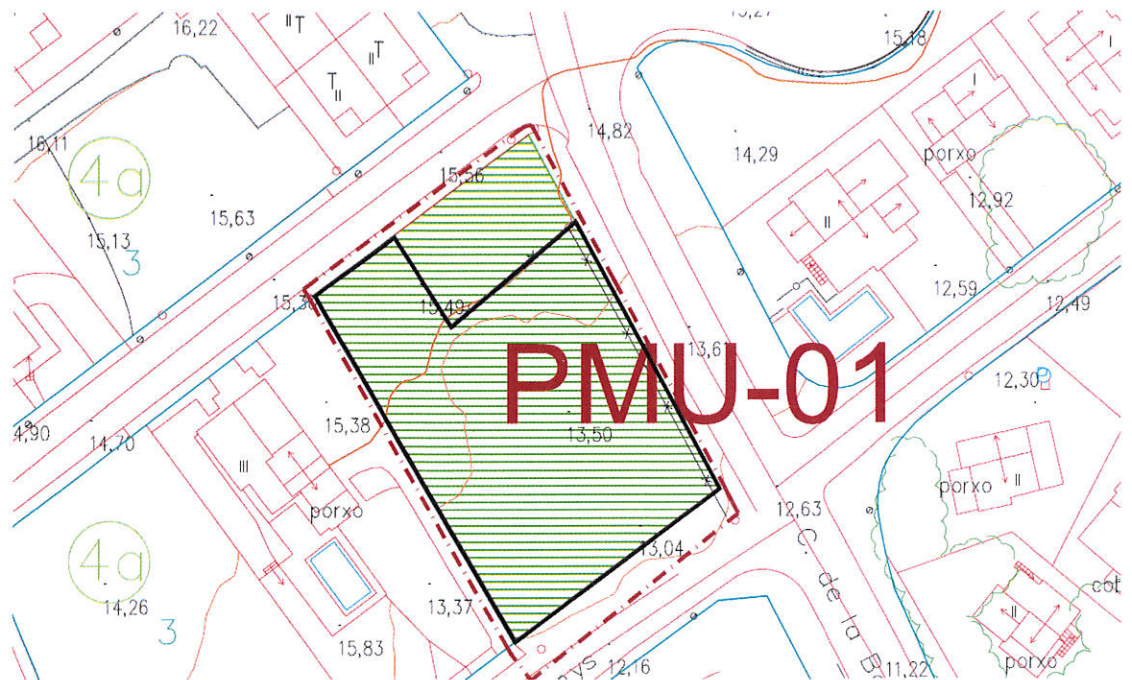
## Sistema d'actuació

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

És necessari un estudi d'impacte paisatgístic (informat per la Subdirecció de Paisatge i Acció Territorial, d'acord amb el PDUSC)



Part del sector PMU-01



Part del sector on se situa la zona verda objecte d'aquest informe. (Ombrejada amb verd)

### 3. Descripció de la parcel·la

La parcel·la objecte d'aquest informe té una forma irregular assenyalada al plànol de dalt amb línia negra continuada. Es configura en pendent en direcció nord-oest sud-est de 2,5 m aproximadament. A hores d'ara es troba plena de matolls. Dóna façana a tres carrers, Ventura Gassol, Bassa de les Olles i a una parcel·la de titularitat privada.



# AJUNTAMENT DE L'AMPOLLA

C.P. 43895 Telf. 977 460 018 – 977 460 547 Fax 977 593 380

La seva superfície és de 1.370 m<sup>2</sup> mesurats sobre plànol a escala 1/1000 de l'institut Cartogràfic de Catalunya que serveix de base per a la documentació gràfica del POUM vigent. Segons figura a la fitxa cadastral, la seva superfície és de 1.501 m<sup>2</sup>

Es quan tinc que informar,

L'Ampolla, a 20 de desembre de 2016"

**SEGON:** Que la finca en qüestió s'hauria d'incorporar al patrimoni municipal en el moment en què els propietaris procedissin al seu desenvolupament, mitjançant el sistema d'actuació en la modalitat de compensació bàsica.

**TERCER:** Que l'Ajuntament de l'Ampolla està executant el Projecte d'urbanització del C/ Lluís Companys i és d'interès municipal que els propietaris del sector cedeixin a l'Ajuntament la zona verda del SMU 01 que partiona amb el susdit carrer.

**QUART:** Que els propietaris de la finca més amunt ressenyada ja van cedir a l'Ajuntament de l'Ampolla, amb data 2-10-2015, un total de 26,60 m<sup>2</sup> d'aquesta finca en concepte de vialitat i que, ara, estan d'acord en la cessió lliure i gratuïta de la resta de la parcel·la afectada a ZONA VERDA, amb la reserva del dret d'aprofitament urbanístic que els correspon i el qual aprofitament es materialitzarà en el moment en què els propietaris desenvolupin l'àmbit.

**CINQUÈ:** Que una altra porció de la finca descrita anteriorment (als efectes d'aquest document se'n dirà PARCEL·LA 2) forma part de l'àmbit d'actuació discontinu SMU 01 del Pla General d'Ordenació Urbana de l'Ampolla, destinat a vialitat, el valor de la qual, tal com consta en l'informe de l'arquitecte municipal de 14 de març de 2019, i que es transcriu tot seguit, és de 6.002,32 euros:

"INFORME-VALORACIÓ DELS TERRENYS DESTINATS A VIALITAT SITUATS A L'ÀMBIT DELS CARRERS VENTURA GASSOL, LLUÍS COMPANYS I L'ENCANYISSADA

## Antecedents

### PRIMER

La legislació aplicable és:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme
- El POUM de l'Ampolla, de 8 de novembre de 2010 i publicat al DOGC el 26 de juliol de 2011.
- Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

### SEGON

Els terrenys als quals fa referència aquesta valoració es troben classificat de Sòl Urbà, amb la qualificació Sistema viari. La finca original destinada a vialitat i zones verdes és de 4.828,85 m<sup>2</sup>. Les dues zones verdes són dues peces de 1.370 m<sup>2</sup> i 1.105 m<sup>2</sup> respectivament, per la qual cosa, els vials restants tenen una superfície de 2.353,85 m<sup>2</sup>

## Objecte de la valoració

Es tracta de fer una valoració d'aquests terrenys els quals a hores d'ara són de titularitat privada però que per la seva qualitat de sistema viari haurien de ser de titularitat municipal-



# AJUNTAMENT DE L'AMPOLLA

C.P. 43895 Telf. 977 460 018 – 977 460 547 Fax 977 593 380

## Críteris de la valoració

La valoració s'efectua d'acord amb el RD Legislatiu 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl

## Valoració

Partim de l'expressió:

$$V_v = 1,40 (V_r + V_c) F_l$$

On :

$V_v$  = Valor en venda del producte immobiliari un cop acabat, en Euros/m<sup>2</sup> construït.

$V_r$  = Valor de repercussió del sòl en Euros/m<sup>2</sup> construït.

$V_c$  = Valor de la construcció en Euros/m<sup>2</sup> construït.

$F_l$  = Factor de localització.

El fet que el que ens interessa en aquesta valoració és obtenir al valor de repercussió del sòl, caldrà aïllar aquesta incògnita d'acord la següent expressió:

$$V_r = V_v / (1,40.F_l) - V_c$$

Determinació dels valors:

$V_v$ :

En el cas que ens ocupa, per la seva situació i qualificació urbanística, es correspon amb zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria del Grup Sant Joan, clau 4a, amb una edificabilitat neta de 1,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl que repercutida en tot l'àmbit comporta una edificabilitat aplicable a aquests terrenys de 0,70 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl . Preu de referència oficial d'HPO, per a l'Ampolla s'estableix 1.478,10 €/m<sup>2</sup> útil que equivalen a 1.209,10 €/m<sup>2</sup> construït

$V_c$  = El valor de la construcció per aquesta zona, tenint en compte que engloba habitatge, garatges i enjardinament i condicionament de la parcel·la, és aproximadament de 860 €/m<sup>2</sup>

$F_c$  = 1

Aplicant l'anterior expressió, obtenim els següents valors:

Superfície (m<sup>2</sup>): 2.353,85

Zona 4a

Sostre (m<sup>2</sup>): 1.647,70

Valor de venda (Sostre  $V_v$  en euros/m<sup>2</sup>): 1.209,10

Valor construcció ( $V_c$  en euros/m<sup>2</sup>): 860

Valor parcel·la ( $V_r$  en euros/m<sup>2</sup>): 3,64

Valor parcel·la: 6.002,32,- €"

A tots aquests efectes, les parts ressenyades en els antecedents d'aquest document, lliurement

## CONVENEN LES CLÀSULES SEGÜENTS:

PRIMERA.- Els Srs. Manuel Sancho Montañés, amb DNI 17820534L, Vicente Sánchez Huerta amb DNI 39229919, Juan Segarra Piñana, amb DNI 40004089M, Juan Piñana Capera, amb DNI 39995345Q, Ramón Curto Ferré, amb DNI 39997948M, i la Sra. Pilar



## AJUNTAMENT DE L'AMPOLLA

C.P. 43895 Telf. 977 460 018 – 977 460 547 Fax 977 593 380

Colomines Capera, amb DNI 40911561N, en qualitat de titulars del domini de la parcel·la situada al C/ Ventura Gassol núm. 14, descrita anteriorment, **CEDEIXEN LLIUREMENT, GRATUÏTAMENT I A PERPETUITAT** a l'Ajuntament de l'Ampolla, una de les dues parcel·les que formen la finca descrita en els antecedents d'aquest document, en concret, "*la primera de ellas (parcel·la 1 d'aquest document): Norte con calle Llevant; Sur, calle en proyecto; Este, ligajo del Baconé, y, Oeste, con solar S-6*", d'acord amb el plànol que s'adjunta com a DOC. 2.

SEGONA.- Amb aquesta cessió, l'Ajuntament adquireix la propietat de la finca i procedeix a la seva ocupació. Els cedents es reserven en tot cas el dret d'aprofitament urbanístic que els atorga el POUM dins del sector, tal com resulta de l'informe dels SS.TT. municipals, transcrit en la part expositiva d'aquest document. L'aprofitament urbanístic es materialitzarà en el moment en què els propietaris vulguin desenvolupar el sector, atès que el sistema d'actuació és reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

TERCERA.- L'Ajuntament de l'Ampolla accepta la cessió de la parcel·la més amunt descrita i la urbanitzarà i destinarà a zona verda.

QUARTA.- Si en el termini de 10 anys, comptats des de la data de signatura del present document, no es desenvolupa i urbanitza l'àmbit d'actuació discontinu SMU 01 del Pla General d'Ordenació Urbana de l'Ampolla (entenen-se per desenvolupament i urbanització del sector, com a mínim, l'aprovació del projecte d'urbanització i l'inici de les obres d'urbanització), les parts disposen que, en comptes de realitzar-se la compensació de la cessió de la zona verda mitjançant un major aprofitament urbanístic dins del sector, s'efectuarà amb el pagament d'una indemnització en concepte d'expropiació de l'esmentada zona verda per mutu acord. A tal efecte les parts convenen que el preu just d'aquesta expropiació, en cas de dur-se a terme, seria el valor cadastral de la finca en el moment en què es dugués a terme l'expropiació, benentès, sempre que no sigui inferior al valor cadastral de la finca a data de signatura del document. La referència cadastral de la finca és 7510802CF0271B0001XL.

CINQUENA.- Els Srs. Manuel Sancho Montañés, amb DNI 17820534L, Vicente Sánchez Huerta amb DNI 39229919, Juan Segarra Piñana, amb DNI 40004089M, Juan Piñana Capera, amb DNI 39995345Q, Ramón Curto Ferré, amb DNI 39997948M, i la Sra. Pilar Colomines Capera, amb DNI 40911561N, en qualitat de titulars del domini de la parcel·la 2 situada al C/ Ventura Gassol núm. 14, descrita anteriorment, VENEN a l'Ajuntament de l'Ampolla, pel preu de 6.002, 32,- € (sis mil dos euros amb trenta-dos cèntims) una de les dues parcel·les que formen la finca descrita en els antecedents d'aquest document, en concret, "*la segunda (parcel·la 2 d'aquest document) lindante; Norte Cooperativa San Juan, Sur la Calle Llevant, Este solar descrito bajo la letra J; y Oeste Calle Proyecto.*", és a dir, la porció de terrenys que constituïria els actuals carrers Ventura Gassol i Lluís Companys, entre els carrers de l'Encanyissada i la Bassa de les Olles, d'acord amb el plànol que s'adjunta com a DOC. 2.

SISENA.- La parcel·la esmentada en la clàusula anterior s'integrarà en el sistema de vialitat del municipi de L'Ampolla.



# AJUNTAMENT DE L'AMPOLLA

C.P. 43895 Telf. 977 460 018 – 977 460 547 Fax 977 593 380

SETENA.- D'acord amb l'article 104 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya el present conveni ha d'integrar la documentació del planejament o de l'instrument de gestió al qual es refereix i s'ha de sotmetre a la informació pública corresponent, per un termini de 20 dies mitjançant edictes inserits al BOPT i el DOGC i al web de l'Ajuntament, i pot ser objecte de consulta un cop aprovat. Igualment, se'n trametrà una còpia al Departament de Política Territorial i Obres Públiques en el termini d'un mes des de la seva aprovació, perquè sigui inserit en la secció de convenis urbanístics de l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de l'Administració de la Generalitat.

L'adquisició directa establerta a la clàusula 5 d'aquest conveni es realitza de conformitat amb l'apartat 3 de l'article 206 del Text refós del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya i amb càrrec a la partida 450.60900 del pressupost de despeses de l'Ajuntament de l'exercici 2019, "Inversions associades a infraestructures municipals d'ús general".

VUITENA.- Aquest conveni urbanístic obliga exclusivament les parts que l'han signat, i en cap cas no condiona les competències públiques en matèria de planejament urbanístic, les quals, no poden ésser objecte de transacció, i no poden comportar per a les persones propietàries obligacions o càrregues addicionals o més costoses que les establertes per la legislació aplicable.

NOVENA.- D'acord amb l'article 26 del Reglament d'Urbanisme, i pel fa a l'aplicació de la clàusula segona d'aquest conveni pel que ateny a l'aprofitament urbanístic del sector de millora urbana a desenvolupar, aquest conveni ha de formar part de la documentació que integra la respectiva figura de planejament o gestió del sector des de l'inici del procediment corresponent, o des de la seva formalització, si aquesta es produeix un cop iniciat el procediment.

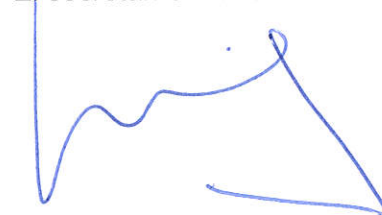
DESENA.- En cas que l'Ajuntament de l'Ampolla decideixi elevar a públic aquest document, n'assumirà els costos de l'escriptura pública, així com els d'inscripció registral.

I, perquè així consti, als efectes legals oportuns, signen el present document per duplicat exemplar, en el lloc i data indicats en l'encapçalament.

L'ALCALDE

  
  
L'AMPOLLA  
Francesc Arasa Pascual

Davant meu,  
El secretari en funcions



Jordi Monrós Garate



# AJUNTAMENT DE L'AMPOLLA

C.P. 43895 Telf. 977 460 018 – 977 460 547 Fax 977 593 380

## ELS CEDENTS i VENEDORS

J. Segarra Piñana

J. Piñana Capera

Pilar Colomines Capera

M. Sancho Montañés

V. Sanchez Huerta

R. Curto Ferré.