

## CONVENI URBANÍSTIC PER AL CANVI DE QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I PERMUTA DE DUES FINQUES SITUADES A MIAMI PLATJA DE MONT-ROIG DEL CAMP

D'una part, l'Il·lm. senyor Fran Morancho Lopez, Alcalde-President de l'Excel·lentíssim Ajuntament de Mont-roig del Camp, que actua en nom i representació de l'Ajuntament, amb domicili a la Carretera de Coldejou, s/n de la localitat de 43300 – Mont-roig del Camp, i amb NIF P4309300F.

D'altra part, el senyor PERE ANGLADA DORDAL, major d'edat, amb Document d'Identitat número \*\*\*3023\*\*, que actua en nom i representació de la mercantil GESDIP, SAU, amb CIF número A- 08.785.826; domiciliada a Les Masies de Voltregà, Ctra. C-17, Km. 73. Inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona al volum 535.270, foli 222, full número 58.042, inscripció 1a, en la seva condició d'apoderat, amb facultats que manifesta suficients per aquest acte, en virtut de poder concedit a favor seu mitjançant escriptura autoritzada pel notari amb residència a Vic, senyor Antonio de Juan Ortiz, el dia 5 de desembre de 2019, amb el número 3.882 de protocol, i inscrita al Registre Mercantil de Barcelona, que manifesta vigent, incorporant-se a la present autorització de l'Òrgan d'Administració facultant expressament al Sr. Anglada per a la subscripció del conveni.

Actuarà com a fedatària d'aquest acte la Secretària General de la Corporació, D<sup>a</sup> Aránzazu Sorli Pons.

Ambdues parts es reconeixen plena capacitat pel present atorgament, i de mutu acord assenyalen que es la seva voluntat procedir a la signatura d'un conveni:

### OBJECTE

La proposta de Conveni Urbanístic de Planejament té per objecte la permuta entre dues finques situades a Miami Platja i canvi de la seva qualificació:

#### 1. Permuta entre les finques:

- Finca registral: 34.158, Volum 1557, Llibre 607, Foli 120 de Mont-roig del Camp
  - Situació: Avinguda de Barcelona 197 Miami Platja (201-203 segons inventari)
  - Ref. Cadastral: 6111911CF2461S0000AE
  - Superfície aproximada finca: 991,13 m2
  - Classificació urbanística: Sòl Urbà Consolidat
  - Qualificació urbanística: Clau D0 Reserva d'equipament
  - Titular : Ajuntament de Mont-roig del camp, matrícula S90454
  
- Finca registral: 5410, Volum 1441, Llibre 530, de Mont-roig del Camp
  - Situació: Avinguda de Califòrnia 20 Carrer de Montblanc, 16 Miami Platja
  - Ref. Cadastral: 6419109CF2461N0001TL
  - Superfície aproximada finca: 594,94 m2
  - Classificació urbanística: Sòl Urbà Consolidat
  - Qualificació urbanística: Clau 8.5 Zona comercial, restauració i altres serveis privats
  - Titular : GESDIP, SAU

## **2. Modificació puntual del POUM**

Es planteja una modificació puntual del POUM per tal de qualificar els sòl objecte de permuta que actualment és d'equipaments (finca registral 34.158) i la finca veïna amb referència cadastral (6111902CF2461S0001RR) com a sòl que permeti destinar les dues finques (subàmbit 1) a aparcament del centre comercial i una estació de servei.

### **JUSTIFICACIÓ**

El conveni es motiva per l'interès de l'Ajuntament en adquirir la finca de l'antic Hostal Paquita per a destinar-la a equipament municipal, atenent la seva situació de centralitat en relació als serveis que es volen prestar i en l'interès de la companyia GESDIP, SAU en ser propietària de la finca de titularitat pública referida a l'apartat anterior per confrontar amb una finca de la seva propietat, i mitjançant vialitat, amb finca on es troba establiment comercial, per a poder destinar les dues finques confrontants a aparcament del centre comercial i una estació de servei, amb una nova qualificació adient a l'ús.

### **I de conformitat al antecedents EXPOSEN que:**

I.- L'Ajuntament de Mont-roig del Camp és propietari de la finca número 34158, inscrita en el registre de la propietat de Mont-roig del Camp, volum 1557, llibre 607, foli 120, qualificada d'equipaments públics i situada a l'Avinguda de Barcelona, 197, amb referència cadastral número 6111911CF2461S0000AE.

Es correspon a la parcel·la qualificada d'equipament, amb la clau D.0 - Reserva d'equipament dins l'àmbit del PAU10, amb una superfície de 957,96 m2, PAU, que a dia d'avui ja s'ha desenvolupat i executat i que actualment és sòl urbà consolidat.

La regulació de la D.O. es compte bàsicament als articles 152 i ss. del PGOU del Municipi.

L'article 151 del PGOU determina que el sistema d'equipaments compren els sòls que es destinen a usos públics, col·lectius o comunitaris als servei directe dels ciutadans.

En concret l'article Art. 153 del PGOU del municipi assenyala que:

1. Els sòls que el present POUM o el planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'equipaments amb un ús assignat seran de titularitat pública.
2. En cas d'equipaments sense ús assignat (clau D.0) caldrà tramitar un Pla Especial Urbanístic en què es justifiqui la necessitat de la titularitat pública en funció de l'ús concret que s'hagi d'establir.



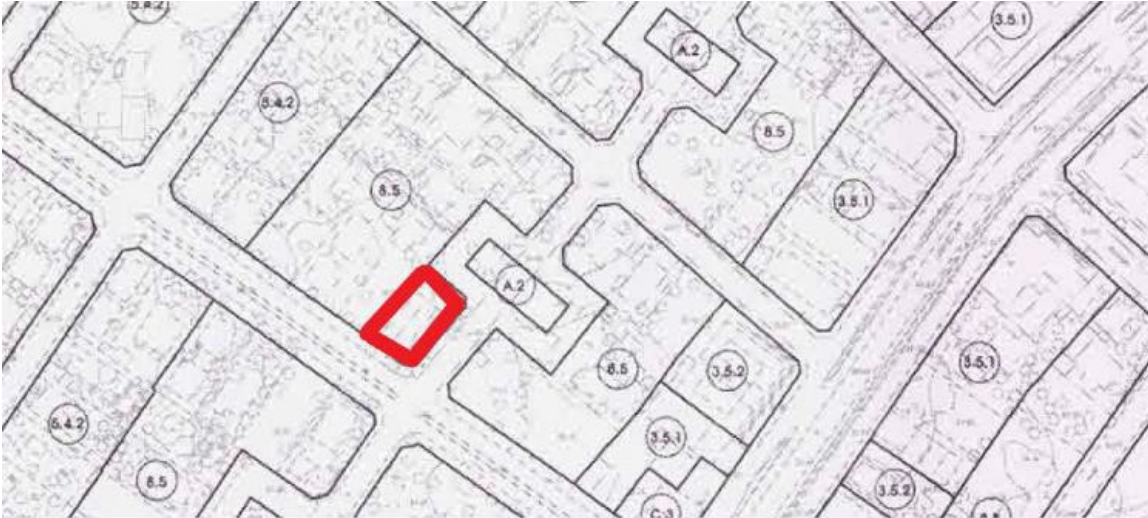
Subàmbit 1- Plànol d'ordenació. Qualificació (Planejament vigent)

II.- L'entitat mercantil GESDIP, SAU, es propietària de la finca situat al carrer de Montblanc, 16, de Mont-roig del Camp, que respon a la següent descripció registral:

“CASA compuesta de planta baja, dos pisos y desván, sita en Mont-roig del Camp, Miami Platja, solar 80 de la manzana 13 zona B del plano de la Urbanización, BAR RESTAURANTE denominado HOSTAL PAQUITA. De superficie, la Planta Baja, doscientos cincuenta y ocho metros con sesenta y cuatro decímetros cuadrados; el Primer y Segundo Piso de ciento noventa y seis metros con sesenta decímetros cuadrados y el desván veintinueve metros con veinticinco decímetros cuadrados. Se asienta sobre un terreno de quinientos sesenta y ocho metros cuadrados. Linda, en junto: por uno de sus frentes, Sur, en línea de 21.10 metros, con pasaje de las Violetas; derecha, entrando, Este, en línea de 16 metros, con Plaza de las Violetas y parte, formando chaflán, con cruce de dicha plaza y aquel pasaje; izquierda Oeste, en línea de 14 metros, con Avenida de California y parte con el cruce de la misma y el pasaje de las Violetas y fondo, Norte, en línea de 30,80 metros, con resto de finca matriz.”

Inscrita al Registre de la Propietat de Mont-Roig del Camp, al Tom 1441, Llibre 530, finca registral 5410. Li pertany a títol de compravenda mitjançant escriptura autoritzada pel notari senyor Antonio de Juan Ortiz en data 27 de maig de 2.022. A part d'afeccions fiscals, sense càrregues, arrendataris i ocupants. Es correspon amb la finca cadastral 6419109CF2461N0001TL.

La indicada finca ve classificada d'urbana i qualificada de sol urbà, amb qualificació clau 8 zona comercial restaurant i altres serveis privats, subzona 8.5.



Subàmbit 2 - Plànol d'ordenació. Qualificació (Planejament vigent)

**III.-** L'ajuntament de Mont-roig del Camp té la necessitat i la voluntat de crear un nou centre cultural i social dins la trama de la urbanització de Miami Platja, en una posició estratègica i per tant adquirir la finca referida en l'antecedent II per a destinar-la a la implantació d'un Centre Cívic i social pel barri, i qualificar aquest sòl d'equipament, atenent la seva situació de centralitat en relació als serveis que es volen prestar per tal que esdevingui un punt de referència social i històric dins del municipi.

És per això que està interessat en adquirir l'edifici de l'antic hotel, ja que es tracta d'un dels edificis més antics de Miami Platja, per la realització d'un Centre Cívic i social del barri.

Això implicaria tenir un element de referència important sigui del punt de vista històric, social i cultural, dins la trama de Miami Platja, obtenint un element arquitectònic de caràcter històric com a edifici públic, com a una fita d'urbanisme.

L'empresa GESDIP, SAU, implantada a l'Avinguda Barcelona, té la necessitat d'ampliar les seves instal·lacions en terrenys veïns a l'empresa actual, i tindria interès en ser propietària de la finca referida en l'antecedent 1, per ser confrontant amb una finca de la seva propietat, i mitjançant vialitat, amb finca on es troba un establiment comercial, per a poder destinar les dues finques confrontants a aparcament del centre comercial i una estació de servei, amb una nova qualificació adient a l'ús.

**IV.-** Amb la finalitat descrita les parts consideren oportú i convenient en relació als interessos públics i privats concurrents signar un conveni urbanístic amb les següents finalitats:

- Obtenir per part de l'Ajuntament el sòl edificat corresponent a la parcel·la emplaçada a l'Avinguda Califòrnia 20, per destinar-ho a la implantació d'un Centre Cívic i social pel barri. Qualificar aquest sòl d'equipament, mitjançant la permuta de les parcel·les cadastrals 6111911CF2461S0000AE i 6419109CF2461N0001TL. Amb aquesta permuta l'Ajuntament seria propietari del sòl i edificació de l'avinguda Califòrnia, 20 mentre que GESDIP, SAU ho seria del sòl a l'avinguda Barcelona, 197.
- Qualificar dos solars, un de propietat actual de l'Ajuntament, i un de veí, de l'Avinguda Barcelona (197 i 205) per a ús d'aparcament i estació de servei,

vinculat a un centre comercial existent. Qualificar aquests solars amb una nova subzona 8.9.

Ambdues parcel·les, es qualifiquen amb la clau 8 - Zona comercial, restaurant i altres serveis privats, creant una nova subzona 8.9.

Aquesta ordenació permet crear una gran illa comercial i de servei que lliga i abasteix la part nord i la part sud de Miami Platja, que ve separada per el passatge de la Carretera Nacional N-340, donant una continuïtat als establiments comercials que actualment s'hi emplacen.

Les condicions d'ús de la nova subzona 8.9, permeten la implantació d'una estació de servei i nous aparcaments, mentre pel que fa la regulació del subsòl, s'admeten dues plantes soterrani, d'acord amb la regulació continguda a les Ordenances. L'ocupació màxima serà del 35% i la edificabilitat neta màxima de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s amb un sostre màxim de 500 m<sup>2</sup>.

- Modificar l'article 149 i concordants de les Normes del POUM. En aquest article s'estableix la prohibició genèrica d'implantar noves estacions de servei en sòl urbà consolidat. Caldrà regular les condicions per la implantació d'estacions de servei en sòl urbà vinculada a l'activitat comercial mitjançant la creació de una nova subclau.



*Plano Subàmbit 1: proposta de modificació*



### *Plano Subàmbit 2: proposta de modificació*

L'oportunitat i conveniència de la present modificació ve justificada per la voluntat d'ampliar l'activitat de l'empresa GESDIP, SAU que generarà nous llocs de treball i serveis pel municipi, així com per l'obtenció per part de l'Ajuntament d'una parcel·la ubicada al centre de Miami Platja on es troba l'edifici de l'antic hotel, que es tracta d'un dels edificis mes antics d'aquesta urbanització i que es destinarà a equipaments.

La justificació de l'interès públic de la Modificació Puntual ve donada per l'obtenció d'un sòl edificat emplaçat al centre de la urbanització de Miami Platja, on l'ajuntament té previst crear un Centre cultural i social, per tal que esdevingui un punt de referència social i històric dins la urbanització i més àmpliament dins el municipi. Es tracta d'un dels edificis mes antics de Miami Platja, per la realització d'un Centre Cívic i social del barri. Això implicaria tenir un element de referència important sigui del punt de vista històric, social i cultural, dins la trama de la urbanització, obtenint un element arquitectònic de caràcter històric com a edifici públic, com a una fita d'urbanisme.

**V.-** Ambdues parts de mutu acord procedeixen a la formalització d'aquest conveni a l'empara d'allò que s'estableix a l'article 25 del Decret 305/2006, de 10 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i es sotmeten a les següents,

### **CLÀUSULES**

**Primera.-** L'Ajuntament de Mont-roig del Camp es compromet a endegar els tràmits necessaris per a la modificació puntual del POUM, per tal de qualificar el sòl que actualment és d'equipaments, i referit a l'antecedent I, així com la finca veïna privativa, com a sòl que permeti l'ús que determina l'antecedent IV; i qualificar el sol, referit a l'antecedent II com a equipaments.

En aquest sentit, l'aprovació inicial de la referida modificació puntual es durà a terme no més enllà de dels tres mesos des de la signatura del present conveni.

**Segona.-** Ambdues parts manifesten la seva conformitat a procedir a la permuta entre ambdues finques i s'iniciarà per l'Ajuntament expedient de permuta, amb els tràmits legals adients i prèvia finalització del procediment de desafectació del bé referenciat a l'Antecedent I (Exp. 7231/2024), i tenir en compte que la permuta haurà de formalitzar-

se abans que sigui executiva la modificació de l'instrument de planejament (abans de la publicació d'aprovació definitiva).

**Tercera.-** La valoració dels béns objecte de permuta és la següent:

1.- Finca poligonal número 1 de 991,13m<sup>2</sup> de superfície, situada a l'avinguda de Barcelona, qualificada amb la clau D.0, i objecte de cessió gratuïta a l'Ajuntament de Mont-roig del Camp. Inscrita al Registre de la Propietat de Mont-roig del Camp amb el número 34158. Consta en igualment inscrita a l'inventari de béns municipals amb la matrícula S90454, correspon a la referència cadastral 6111911CF2461S0000AE.

Les dades bàsiques de la part de la finca són:

Situació: Part de la finca corresponent a l'avinguda de Barcelona 201-203 Miami Platja  
Ref. Cadastral: 6111911CF2461S0000AE  
Superfície finca: 991,13 m<sup>2</sup> (objecte de valoració)  
Classificació urbanística: Sòl Urbà Consolidat  
Qualificació urbanística: Clau D0 Reserva d'equipament

El valor de la part de la finca situada a l'avinguda de Barcelona número 195 a Miami Platja, del terme municipal de Mont-roig del Camp, qualificada com a reserva d'equipament, amb referència cadastral 6111903CF2461S0001DR, **és de 213.519,29 € (dos-cent tretze mil cinc-cents dinou euros i vint-i-nou cèntims).**

2.- Finca ubicada al número 20 de l'Avinguda de Califòrnia de Miami Platja. La finca conté l'antic Hostal Paquita. Inscrita al Registre de la Propietat de Mont-Roig del Camp, al Tom 1441, Llibre 530, finca registral 5410.

Les dades bàsiques de la finca són:

Situació: Avinguda de Califòrnia núm. 20  
Ref. Cadastral: 6419109CF2461N0001TL  
Superfície sòl sobre Cadastre: 619 m<sup>2</sup>  
Superfície construïda Cadastre 592 m<sup>2</sup>  
Classificació urbanística: Sòl Urbà Consolidat  
Qualificació urbanística: Clau 8 Zona comercial, restaurant i altres serveis privats  
– Subzona 8.5

La part de la finca situada a Avinguda de Califòrnia núm. 20 amb referència cadastral 6419109CF2461N0001TL, amb una superfície de 619 m<sup>2</sup> i que conté l'edificació coneguda amb el nom d'Hostal Paquita es valora en **256.543,22 € (dos-cents cinquanta- sis mil cinc-cents quaranta-tres euros amb seixanta-un cèntims).**

**Quarta.-** Al ser la valoració del bé propietat de la mercantil objecte de permuta superior esta entitat renúncia expressament a rebre la diferència de valor.

**Cinquena.-** Són causes d'extinció d'aquest conveni:

- La resolució de mutu acord.
- La no aprovació definitiva de la modificació del POUM transcorregut un any i mig des de la signatura del present conveni.
- La no aprovació de la desafectació del bé referenciat a l'Antecedent I.
- La no aprovació de la permuta del béns referenciats al Antecedents I i II.

**Sisena.-** En compliment de la prescripció establerta a l'article 104 del DL 1/2010, en relació amb l'article 26.1 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, les parts signatàries deixen constància de les mesures de publicitat del present conveni.

L'Ajuntament en garantirà llur consulta pública a través del tauler d'anuncis de la web municipal.

L'acord de la seva aprovació es publicarà dins del mes següent a la seva aprovació al Butlletí Oficial de la Província de Tarragona, es sotmetrà al tràmit d'informació pública, amb independència que en el seu moment s'integri a la documentació de l'instrument de planejament al qual fa referència, per tal de què es sotmeti, de forma conjunta amb aquest instrument, al corresponent tràmit d'informació pública. Finalment, serà tramès al Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya en el termini d'un mes des de llur 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, d'acord amb allò establert a l'article 104 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

**Setena.-** Les clàusules del present conveni es modificaran únicament en el supòsit que com a conseqüència dels informes de la Comissió Territorial d'Urbanisme, aquestes modificacions siguin necessàries per preservar la finalitat del conveni.

**Vuitena.-** Aquest conveni té naturalesa administrativa i resta sotmès a la regulació continguda a la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic. Les qüestions litigioses que puguin sorgir en matèria d'interpretació, efectes i extinció del conveni seran competència de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu.

A més a més es crearà una Comissió de Seguiment específica amb els següents components:

- Per part de l'Ajuntament de Mont-roig del Camp:
  - El Cap d'urbanisme
  - El regidor d'urbanisme o persona en qui delegui.
- Per part de l'entitat GESDIP, SAU:
  - El/La president/a de la SAU o persona en qui delegui.
  - Un tècnic designat per l'entitat

Actuarà com a secretari, amb veu però sense vot, un funcionari de l'Ajuntament de Mont-roig del Camp adscrit a l'Àrea d'urbanisme.

Aquesta Comissió, que es reunirà com a mínim un cop durant la vigència del present conveni específic i celebrarà les reunions extraordinàries que es creguin convenients a sol·licitud de qualsevol de les parts, tindrà com a principals funcions:

- Fer el seguiment i l'avaluació dels acords del present conveni.
- Valorar el desenvolupament de la modificació.
- Resoldre els dubtes i qüestions que es puguin plantejar durant la vigència del conveni.

Ambdues parts, de mutu acord, poden convidar altres persones representatives a participar de la Comissió de Seguiment quan ho considerin necessari.

**Novena.-** El present conveni queda condicionat a que sigui aprovat per acord del Ple de l'Ajuntament de Mont-roig del Camp; entrarà en vigor des de la data de la segona signatura al marge, i serà vigent fins que estigui aprovada definitivament la Modificació del POUM.

