



AJUNTAMENT D'ALCOVER

**ACTA DE LA SESSIÓ DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL
DE L'AJUNTAMENT D'ALCOVER**

Núm.: 3

Caràcter: extraordinari

Data: 8 de març de 2021

Horari: de 18.30 a 18.55 h

Lloc: Sala de Plens

Alcalde-president:

Sr. Robert Figueras Roca

Regidors:

Sr. Josep M. Girona Compte

Sra. Carla Miret Llorca

Sra. Maria Roca Isern

Secretària interventora:

María Rosa Pérez López

Abans de l'inici de la reunió, l'alcalde manifesta que la convocatòria d'aquesta sessió extraordinària bé donada per la demora des de l'inici de tramitació dels expedients administratius, aprovacions inicials, tant del Projecte d'urbanització com del projecte reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-0, Hort de la Cinteta/Raval de Santa Anna del POUM d'Alcover, atès els nombrosos informes sectorials com la paralització temporal dels procediments administratius per la declaració de l'Estat d'Alarma per la pandèmia sanitària ocasionada pel COVID-19.

1.1 ASSUMPTES ADMINISTRATIUS





1.1. Proposta d'acord d'aprovació definitiva del Projecte d'urbanització del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-0 "Hort de la Cinteta/Raval de Santa Anna. (Exp. 834/2018)

La Junta de Govern Local, en la sessió ordinària de 21 de juny de 2018, va aprovar inicialment el Projecte d'urbanització del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-0 "Hort de la Cinteta/Raval de Santa Anna.

El projecte d'urbanització s'ha sotmès a informació pública pel període d'un mes mitjançant anunci en el Butlletí Oficial de la Província de Tarragona (núm. 177 de 13/09/18) i en la premsa periòdica (Diari el Punt de 5/09/18) i en el taulell d'anuncis de la seu electrònica d'aquest ajuntament (13/09/18).

També s'ha concedit audiència als interessats:

- Sra. M. del Carme Masqué Roig (5/09/18)
- Srs. M. Elisa, Pedro i Tomàs Antonio Musté (6/09/18)
- Sr. Pere Busquets Masdeu (5/09/18)
- Zona Closa, SL (7/09/18)
- Rosa Florensa Palau (5/09/18)

Així mateix, se'n va donar trasllat a les empreses de subministraments de serveis afectades perquè en el termini d'un mes es pronunciessin sobre el projecte, i es va sol·licitar informe a l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA), Organisme públic competent.

En els terminis indicats no s'han presentat al·legacions per part dels interessats, i s'han rebut informes per part de:

- Telefónica (RE 157 de 22/01/19)
- Endesa (RE 2208 de 5/10/18)
- Gas Natural (No ha informat)
- ACA (RE 33 de 22 de febrer de 2019)(RE 318 de 22 de febrer de 2021)

El 8 de gener de 2021, amb registre d'entrada número 49, la Junta de compensació presenta la modificació del Projecte d'urbanització del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-0 "Hort de la Cinteta/Raval de Santa Anna, i el 8 de febrer de 2021, amb registre d'entrada número 236, presenta un Annex en justificació a la normativa del Projecte, per a la seva aprovació definitiva.

El 13 de gener de 2021, l'enginyer municipal informa sobre la documentació presentada:

"IDENTIFICACIÓ DE L'EXPEDIENT

Que revisada la documentació següent:





- *Projecte d'urbanització del polígon d'actuació urbanística del PAU 0, signat per l'arquitecte Carles Duch Palau de novembre de 2020.*

Es tracta del projecte d'urbanització del polígon d'actuació urbanística PAU 0, àmbit situat al nord-est del nucli urbà, amb límits la Raval de Santa Anna, amb la parcel·la 89 del polígon 3 i per edificacions existents.

Pel que fa a la xarxa de sanejament, hi ha prevista una xarxa separativa, amb connexió final a la xarxa existent unitària.

La xarxa d'abastament es connectarà per dos punts a l'existent, es realitzarà amb tub de polietilè de 200mm. També s'instal·larà un hidrant per donar servei a les edificacions.

Per la xarxa de telecomunicacions, s'ha dissenyat segons l'estudi sol·licitat a l'empresa distribuïdora. La xarxa anirà soterrada amb els tubs normalitzats i arquetes de diferents dimensions segons els requeriments de la distribuïdora.

La xarxa elèctrica s'ha projectat d'acord amb els requeriments de la xarxa distribuïdora, segons l'estudi adjunt al projecte.

La xarxa de gas natural s'ha projectat d'acord amb els requeriments de la xarxa distribuïdora, segons l'estudi adjunt al projecte.

Pel que fa a l'enllumenat públic s'ha dissenyat d'acord amb el REBT, també s'aporta un estudi lumínic.

CONCLUSIONS

Per tot l'exposat, s'informa favorablement el projecte d'urbanització del PAU 0."

El 22 de febrer de 2021, l'enginyer municipal informa sobre la documentació presentada:

Informe de resposta a l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de 20 de febrer de 2019

ABASTAMENT D'AIGUA

Pel que fa a l'abastament d'aigua, els recursos hídrics del municipi d'Alcover, amb la seva dotació efectiva anual, són els següents:

1. *La dotació anual de 2020 va ser de 306.290 m3.*

El consum d'aigua registrat és el següent:

- *Consum d'aigua 2020 va ser de 289.504 m3.*

L'informe és favorable en quan a l'abastament d'aigua ja que el balanç hídric dels recursos actuals és positiu per tal d'afrontar el nou creixement del polígon d'actuació PAU0 d'Alcover.

SANEJAMENT

Pel que fa al sanejament, el municipi d'Alcover disposa d'una EDAR urbana amb un cabal de disseny de 500 m3/dia tot i que s'han arribat a tractar 600 m3/dia, de depuració de l'aigua residual que li arriba.

Si observem les dades de 2020, tenim una mitjana d'aigua tractada de 491 m3/dia.





Cal indicar que el projecte de la nova depuradora, ja ha estat aprovat definitivament i s'inicien els tràmits de licitació i expropiacions.

L'informe és favorable en quan al sanejament ja que el balanç hídric dels recursos actuals és positiu per tal d'afrontar el nou creixement del polígon d'actuació PAU0 d'Alcover.

El 24 de febrer de 2021, l'arquitecte municipal informa sobre el Projecte presentat el 8 de gener de 2021:

"INFORME

PRIMER. *En data 8/1/2021 s'ha presentat el text refós del Projecte d'urbanització del PAU-0 que té per finalitat definir les obres d'urbanització que s'han d'executar conforme a les determinacions recollides en el planejament urbanístic.*

Posteriorment, en data 8/2/2021 es presenta Annex al projecte en que es justifica el compliment de la normativa d'accessibilitat als espais públics i de prevenció i seguretat en cas d'incendi, amb la indicació sobre plànol de la cobertura de l'hidrant, i dels propers si s'escau.

El pressupost d'execució material de l'obra és de: 280.849,28 Euros.

SEGON. *El projecte d'urbanització no modifica les determinacions del planejament que executa.*

TERCER. *D'acord amb l'informe tècnic de l'aprovació inicial, la documentació del projecte d'urbanització és conforme al 72.4 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i es considerava correcta.*

No obstant això, s'observaven deficiències que es van recollir a l'acord d'aprovació inicial de la JGL de data 12/6/2018. Aquestes observacions no s'han esmenat, en part.

QUART. *Cal tenir en compte que d'acord amb l'article 125.5 del Decret 305/2006, l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització ha de ser prèvia o simultània a la del projecte de reparcel·lació.*

CINQUÈ. *En data 22/2/2021 s'ha obtingut l'informe favorable de l'ACA.*

SISE. *D'acord amb l'article 107.3 del Decret legislatiu 1/2010, "per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva dels plans urbanístics derivats i dels projectes d'urbanització d'iniciativa privada, és requisit previ que s'asseguri l'obligació d'urbanitzar mitjançant la constitució de la garantia corresponent, per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització."*

Per tot l'exposat,

S'informa favorablement l'aprovació definitiva del Projecte d'urbanització del PAU-0,





amb els següents condicionants:

- *Caldrà aportar la garantia corresponent a l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del present Projecte d'urbanització, d'acord amb l'article 107.3 del Decret legislatiu 1/2010.*
- *Els vorals previstos han de ser del tipus T-3 en lloc dels T-2 del projecte.*
- *A la xarxa d'aigua, a més de les proves d'estanqueïtat i pressió, caldrà realitzar la neteja de les mateixes amb certificat acreditatiu de les garanties de potabilitat posterior. Tanmateix, la xarxa ha d'arribar fins al final dels dos carrers perpendiculars al Raval Santa Anna.*
- *Caldrà al finalitzar l'obra aportar vídeo de control de la xarxa de sanejament.*
- *Respecte de la xarxa de gas (plànol U-10), aquesta ha de passar necessàriament per davant de cadascuna de les voreres del Polígon, de manera que en el moment de l'execució dels edificis solament s'hagi de fer la connexió, sense tenir d'obrir de nou els carrers.*
- *La xarxa de telefonia ha d'arribar fins al final dels carrers perpendiculars al Raval Santa Anna, desplaçant les tronetes generals al final del carrer.*
- *La xarxa d'enllumenat públic, també ha d'arribar amb una troneta i tubs buits fins al final dels carrers perpendiculars al Raval Santa Anna.*
- *Caldrà col·locar una font (model a escollir) en la cruïlla del Raval Santa Anna amb el carrer "A", en substitució de la font existent coneguda com de la Salut o dels Gossos.*
- *Caldrà realitzar assaigs del tot-u i dels formigons emprats en obra.*

Per tot això, **S'ACORDA:**

Primer. **APROVAR DEFINITIVAMENT** el Projecte d'urbanització del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-0 "Hort de la Cinteta/Raval de Santa Anna presentat per la Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-0 el 8 de gener de 2021, junt amb l'Annex presentat el 8 de febrer de 2021, **condicionat a:**

- *Caldrà aportar la garantia corresponent a l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del present Projecte d'urbanització, d'acord amb l'article 107.3 del Decret legislatiu 1/2010.*
- *Els vorals previstos han de ser del tipus T-3 en lloc dels T-2 del projecte.*
- *A la xarxa d'aigua, a més de les proves d'estanqueïtat i pressió, caldrà realitzar la neteja de les mateixes amb certificat acreditatiu de les garanties de potabilitat posterior. Tanmateix, la xarxa ha d'arribar fins al final dels dos carrers perpendiculars al Raval Santa Anna.*
- *Caldrà al finalitzar l'obra aportar vídeo de control de la xarxa de sanejament.*





- *Respecte de la xarxa de gas (plànol U-10), aquesta ha de passar necessàriament per davant de cadascuna de les voreres del Polígon, de manera que en el moment de l'execució dels edificis solament s'hagi de fer la connexió, sense tenir d'obrir de nou els carrers.*
- *La xarxa de telefonia ha d'arribar fins al final dels carrers perpendiculars al Raval Santa Anna, desplaçant les tronetes generals al final del carrer.*
- *La xarxa d'enllumenat públic, també ha d'arribar amb una troneta i tubs buits fins al final dels carrers perpendiculars al Raval Santa Anna.*
- *Caldrà col·locar una font (model a escollir) en la cruïlla del Raval Santa Anna amb el carrer "A", en substitució de la font existent coneguda com de la Salut o dels Gossos.*
- *Caldrà realitzar assaigs del tot-u i dels formigons emprats en obra.*

Segon. **PUBLICAR** l'aprovació definitiva del Projecte d'urbanització del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-0 "Hort de la Cinteta/Raval de Santa Anna al Butlletí Oficial de la Província i al taulell d'anuncis de la Seu Electrònica de l'ajuntament.

Tercer. **NOTIFICAR** el present acord als interessats.

Sotmès a **votació** dels assistents, queda aprovada per unanimitat.

1.2. Proposta d'acord de verificació del Text refós del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-0 Hort de la Cinteta/Raval de Santa Anna d'Alcover. (Exp. 789/2018)

La Junta de Govern Local en la sessió ordinària de 20 de juliol de 2020 va acordar aprovar definitivament el Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-0 Hort de la Cinteta/Raval de Santa Anna d'Alcover, supeditat a la presentació d'un Text refós que inclogués les al·legacions que van ser resoltes i estimades en aquesta sessió.

El 8 de gener de 2021, amb registre d'entrada número 47, la Junta de Compensació del PAU-0 Hort de la Cinteta/Raval de Santa Anna, va presentar el Text refós del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-0 Hort de la Cinteta/Raval de Santa Anna d'Alcover.

El 8 de març de 2021, l'arquitecte municipal ha informat sobre el document presentat:

"INFORME DELS SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

Expedient núm.: 789/2018

Procediment: Projecte de reparcel·lació en la modalitat de Compensació





Bàsica

Polígon: PAU-0 HORT DE LA CINTETA

Tipus d'Informe: Informe tècnic

ANTECEDENTS

El 18 de maig de 2018, la Junta de Compensació PAU-0 va presentar el Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-0, Hort de la Cinteta/Raval de Santa Anna del POUM d'Alcover.

El 21 de juny de 2018, la Junta de Govern Local va aprovar inicialment el Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-0, Hort de la Cinteta/Raval de Santa Anna del POUM d'Alcover.

El 20 de desembre de 2018, la Junta de Govern Local va resoldre les al·legacions presentades en el període d'informació pública.

El 13 de març de 2019, la Junta de Govern Local va resoldre dos recursos de reposició interposats contra l'acord de la Junta de Govern Local de 20 de desembre de 2018.

El 19 de setembre de 2019, la Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-0, Hort de la Cinteta/Raval de Santa Anna del POUM d'Alcover, va presentar el Text Refós del projecte de reparcel·lació del PAU-0.

El 17 de desembre de 2019, la Junta de Govern Local va aprovar inicialment per segona vegada l'expedient del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-0 Hort de la Cinteta/Raval de Santa Anna d'Alcover i el Text Refós presentat per la Junta de Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-0, condicionat a l'apartat segon descrit a l'informe del tècnic municipal de data 28-11-2019.

La Junta de Govern Local, en sessió de 20 de juliol de 2020, va aprovar definitivament el Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-0 Hort de la Cinteta/Raval de Santa Anna d'Alcover, supeditar-ne l'executivitat a la presentació d'un text refós que inclourà l'establert en els acords primer, segon i tercer, pendent de la verificació d'aquest text refós.

En data 8 de gener de 2021 la "Junta de compensació del PAU-0 Hort de la Cinteta va presentar el Text refós del Projecte de reparcel·lació del PAU-0 per tal de donar compliment a l'acord de la JGL de data 20 de juliol de 2020.

INFORMO

Primer. El Text refós del projecte de reparcel·lació del PAU-0 presentat en data 8 de gener de 2021 incorpora un apartat en que es justifica la incorporació de la següent manera:

"1. En concreto, incluye en calidad de copropietarios de las fincas aportadas a la reparcelación a la Sra. M. Elisa Antonio Musté y a la Sra. Maria del Carme Masqué Roig ACORD SEGON, 2.1., tal como ya constaban desde el inicio del proyecto de reparcelación.

2. También recoge las nuevas adjudicaciones de fincas resultantes, en los términos fijados en los ACORD PRIMER.1.3, SEGON,2.4 i TERCER 3.1 de la





resolució de 20 de juliol de 2020. Per lo que també se resuelve y recoge el contenido de los ACORD PRIMER 1.2.2. y ACORD SEGON 2.3.

Así queda establecido en el plano R5 Fincas resultantes, la FR-4 (o parte de ésta) se adjudica a la Sra. Masqué, incorporando la FR7, y se adjudica la FR6 a Zona Closa, S.L.

3. Por otra parte, el acuerdo de aprobación definitiva también resolvió: ACORD PRIMER 1.2.1:

“ESTIMAR la primera part de l'al·legació i revisar la valoració que el Projecte de reparcel·lació fa de la construcció existent a la parcel·lació resultant núm. 4 definida com “Cochera” per verificar l'existència de la reformada en profunditat l'any 1990 i revisar el coeficient d'antiguitat a aplicar-hi”

Al respecto, y a los efectos de proceder a la verificación de la reforma, la Junta de Compensación, en cumplimiento del acuerdo adoptado, y a la vista de que el peritaje que aportó en su escrito de alegaciones la Sra. Antonio Musté no acompaña ningún documento acreditativo de que dicha reforma se hubiera producido, se dirigió al Ayuntamiento a los efectos de que confirmara la existencia de licencia o título habilitante correspondiente que amparara la citada reforma, ya que a la Junta de Compensación no le constaba, salvo error u omisión, dicho documento. Por parte municipal se confirmó que en el registro de licencias no constaba otorgado título alguno que habilitara o autorizara la citada reforma.

En este punto, debe ponerse en valor lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, al regular las valoraciones de inmuebles.

En concreto, establece el artículo 35.3 de dicha norma que las edificaciones, construcciones e instalaciones se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración. Además añade que se endiente que se ajusten a la legalidad “... cuando re realizaron de conformidad con la ordenación y el acto administrativo legitimante que requieren, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística”. Se pretende, en definitiva, por el legislador, que sólo sean valoradas las edificaciones, construcciones e instalaciones que sean conformes con el ordenamiento urbanístico al tiempo de la valoración.

Pues bien, ante la falta de título habilitante que ampare la reforma de constante referencia, no ha sido posible verificar la misma y, en consecuencia, procede mantener la valoración de la indemnización que ya constaba recogida en el proyecto de reparcelación.

4. También debe hacerse referencia al ACORD SEGON, 2.2.c, en virtud del cual se resolvió:

“ACORD SEGON.2.2.c) ESTIMAR PARCIALMENT la tercera part de la segona al·legació i pel que fa a la cancel·lació de les servituds de





Illums i vistes de les que gaudeix la casa veïna com a predi dominant caldrà que es doni compliment a les indicacions de la legislació civil concurrent, d'acord amb la justificació de l'informe del tècnic municipal.

Vaya por delante que la servidumbre es un derecho real que grava parcialmente una finca (la sirviente), en beneficio de otra (la dominante). Por su parte, la normativa civil vigente en Catalunya establece que las servidumbres, única y exclusivamente, pueden construirse mediante título (art. 566-2.1 CCCat).

Dicho título puede otorgarse de manera voluntaria o forzosa por el titular de la finca gravada o cualquiera de los titulares de derecho reales posesorios de ésta (566-2.2. in fine CCCat).

Téngase en cuenta, también, que tal y como proclama el artículo 13 de Ley Hipotecaria, “los derechos reales limitativos, los de garantía y, en general cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan”.

Pues bien, no consta en el Registro de la Propiedad inscripción alguna de la servidumbre de vistas a la que hace referencia la alegante en su escrito. Ni tan solo ha sido acompañado contrato o documento que acredite la existencia de tal carga, aunque sea en el ámbito privado. En definitiva, no procede - conforme a la legislación civil vigente- hacer una valoración de una servidumbre que ni ha sido apartada por quien plantea ni consta inscripción registral alguna que acredite frente a terceros su existencia.

Por otra parte se debe tener en cuenta, desde un punto de vista material, la situación de la finca resultante nº 6 (P6.1 Y P6.2)

5. Finalmente, el proyecto de reparcelación aprobado definitivamente, en el ACORD TERCER 3.2., resuelve que se constituya una servidumbre en la parcela adjudicada FR3 cuyo objetivo ha de ser la implantación de una estación transformadora en un suelo privado con aprovechamiento. La constitución de dicha servidumbre “hauria de contemplar les indemnitzacions corresponents per aquest concepte i la desaparició de la parcel·la FR8”.

En cumplimiento del referido Acuerdo, el Texto Refundido constituye la servidumbre para la implantación de estación transformadora (ver apartado 11 de la MEMORIA: descripción de las fincas resultantes y, en concreto, la descripción de la FR3); efectúa la valoración correspondiente (ver apartado 8 de la MEMORIA Criterios aplicados en orden a la valoración de las fincas aportadas y resultantes y la descripción de beneficios y carga), así como la FR8, que se integra en la FR3 (ver plano R5 Fincas resultantes).”

Per tot això, s'informa favorablement la verificació del Text refós de la Reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-0 Hort de la Cinteta/Raval de Santa Anna d'Alcover.”





Per tot això, S'**ACORDA**:

Primer. **VERIFICAR** el text Refós del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-0 Hort de la Cinteta/Raval de Santa Anna d'Alcover, presentat per la Junta de Compensació del PAU-0 el 8 de gener de 2021.

Segon. **ACCEPTAR** la cessió, lliure de càrregues i gravàmens, de tots els terrenys de cessió obligatòria. i procedir a la inscripció al Registre de la Propietat, conforme al 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.

Tercer. **PUBLICAR** l'aprovació definitiva del Projecte d'urbanització del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-0 "Hort de la Cinteta/Raval de Santa Anna al Butlletí Oficial de la Província i al taulell d'anuncis de la seu electrònica de l'ajuntament.

Quart. **NOTIFICAR** el present acord als interessats.

Sotmès a **votació** dels assistents, queda aprovada per unanimitat.

1.3. Proposta d'acord d'aprovació del Conveni urbanístic per a la modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) d'Alcover en l'àmbit del polígon industrial Roques Roges d'Alcover. (Exp. 2050/2020)

El 28 de desembre de 2020 i amb registre electrònic d'entrada número 1932, l'empresa PAÑO FRUITS SL ha manifestat el seu interès i la necessitat d'ampliar les seves actuals instal·lacions situades al polígon industrial Roques Roges d'Alcover, atès que per una manca d'espai i amb la finalitat d'optimitzar els processos productius els hi és convenient ampliar la nau cap a la part nord i per tant adquirir part de la parcel·la 27B, propietat aquesta de l'Ajuntament d'Alcover.

És d'interès per al municipi afavorir el desenvolupament de les empreses locals, i en aquest cas concret comporta una modificació puntual del POUM d'Alcover, que tindrà per objecte el trasllat de l'equipament públic del carrer de Llevant parc. 27B a una nova ubicació al municipi d'Alcover.

En aquets sentit, l'Ajuntament d'Alcover es compromet a iniciar la tramitació de la Modificació puntual del vigent planejament urbanístic, POUM amb la finalitat de modificar la qualificació del sòl de la parcel·la 27-B del carrer Llevant del polígon industrial Roques Roges per tal de destinar-la, en part, a ús industrial, clau urbanística 7c1, zona d'indústria petita.

Per tal de formalitzar les intencions d'ambdues parts, s'ha redactat el Conveni amb el contingut següent:





“CONVENI URBANÍSTIC PER A LA MODIFICACIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL, POUM D'ALCOVER EN L'ÀMBIT URBANÍSTIC DEL POLÍGON INDUSTRIAL ROQUES ROGES D'ALCOVER

A Alcover, de març de 2021

REUNITS

D'una part, l'**AJUNTAMENT D'ALCOVER**, representada en aquest acte pel Sr. Robert Figueras Roca, les circumstàncies personals del qual no es detallen per actuar en l'exercici del seu càrrec d'alcalde-president de l'Ajuntament d'Alcover, CIF P4300500H, domicili a Plaça Nova núm. 3 d'Alcover (CP 43460). Es troba facultat per la signatura d'aquest conveni en virtut de l'acord adoptat pel Ple de data 15 de juny de 2019, assistit per la Secretària-Interventora de la Corporació, senyora M. Rosa Pérez López.

D'altra part, el senyor Laureà Paño Isern, amb DNI 39.852.468-T, en nom i representació de la mercantil **PAÑO FRUITS SL**, CIF B43465533, amb domicili social i a efectes de notificacions al carrer Llevant, 26-27 del Polígon Industrial Roques Roges d'Alcover, 43460.

Ambdues parts, en la qualitat en que intervenen, es reconeixen amb poder suficient per la subscripció del present conveni urbanístic, reconeixent-se mútuament plena capacitat legal per al seu atorgament i a tal efecte,

MANIFESTEN

1.- Que en data 28-12-2020 i número de registre 1932, l'empresa **PAÑO FRUITS SL** ha manifestat el seu interès i la necessitat d'ampliar les seves actuals instal·lacions situades al polígon industrial Roques Roges d'Alcover, atès que per una manca d'espai i amb la finalitat d'optimitzar els processos productius els hi és convenient ampliar la nau cap a la part nord i per tant adquirir part de la parcel·la 27B, propietat aquesta de l'Ajuntament d'Alcover.

2.- Que ahora és d'interès per al municipi afavorir el desenvolupament de les empreses locals i en aquest cas concret, comporta una modificació puntual del POUM d'Alcover, que tindrà per objecte el trasllat de l'equipament públic del carrer de Llevant parc. 27B en una nova ubicació al municipi d'Alcover.

3.- Que la finca objecte d'aquest conveni és de titularitat municipal i consta inscrita a l'inventari municipal de Béns Immobles, amb les següents dades:

Bé Immoble patrimonial.

Solar situat al carrer de Llevant parc. 27B, del polígon industrial Roques Roges d'Alcover.

Superfície del sòl : 6.070,00 m2

Inscrita al Registre de la Propietat de Valls, com a finca núm. ... d'Alcover

Referència cadastral núm. 7915608CF4771H0001GI





Classificació Urbanística: sòl urbà consolidat.

Qualificació Urbanística: Sistema d'Equipaments. Clau E11

Títol: Ajuntament d'Alcover, finca adjudicada en virtut de les cessions obligatòries gratuïtes provinents de la reparcel·lació del sector industrial S.A.U. 6 d'Alcover.

A l'efecte de dur a terme l'acció que es pretén, les parts citades aproven els següents:

PACTES

PRIMER. *El present conveni urbanístic amb dipòsit econòmic d'una part del valor de l'immoble resultant, es constitueix com a contracte de dipòsit d'acord amb l'article 1758 del Còdigo Civil.*

SEGON. *L'Ajuntament d'Alcover es compromet a iniciar la tramitació de la modificació puntual del vigent planejament urbanístic, POUM d'Alcover, durant el mes posterior a la signatura del present conveni, amb la finalitat de modificar la qualificació del sòl de la parcel·la 27-B del carrer Llevant del polígon industrial Roques Roges per tal de destinar-la, en part, a ús industrial, clau urbanística 7c1, zona d'indústria petita.*

La finca cadastral afectada pel trasllat, i que ha de passar a tenir ús industrial, amb clau urbanística 7c1, zona d'indústria petita, és part de la que consta al següent quadre:

ZONA D'EQUIPAMENTS ACTUAL		
Adreça	Referència Cadastral	Superfície (m2)
Carrer Llevant 27(B)	7915608CF4771H0001GI	6.070,00

TERCER. *En el cas que sigui aprovada definitivament i entri en vigor aquesta modificació puntual del planejament, l'Ajuntament d'Alcover es compromet a oferir la compravenda, mitjançant pública licitació, la part de la parcel·la resultant, en el termini de 3 mesos des de l'executivitat de la modificació del planejament.*

QUART. *La societat Paño Fruits SL a l'objecte del present conveni es compromet i s'obliga a concórrer a la licitació pública i en el seu cas a adquirir el resultant de sòl destinat a ús industrial dels terrenys resultants esmentats en la clàusula primera, i implantar les activitats industrials o logístiques per sí o mitjançant tercers, en aquest nou àmbit industrial, sempre que hagi fet efectiva la compra.*

CINQUÈ. *La valoració econòmica del sòl industrial al polígon industrial Roques Roges d'Alcover és de seixanta-cinc euros per metre quadrat de sòl, 65€/m2. A aquest import caldrà afegir-li l'IVA corresponen, que serà liquidat en el moment de formalitzar l'escriptura de compravenda de la finca resultant, així com les despeses i honoraris de notaria i Registre de la Propietat.*





Veure Annex 1 d'aquest conveni.

SISE. La venda dels terrenys es realitzarà lliure de càrregues, gravàmens i afeccions de qualsevol mena.

SETÈ. La parcel·la resultant comptarà amb els serveis urbanístics bàsics. Correspondrà a l'adquirent la contractació i pagament dels drets de connexió i extensió dels subministraments per a aquesta parcel·la.

VUITÈ. L'ajuntament d'Alcover no podrà cedir ni traspassar per cap títol, total o parcialment, el present conveni, ni subrogar ningú en els seus drets i obligacions.

NOVÈ. Addicionalment a les obligacions assumides per l'ajuntament al cas del present conveni, aquest també queda obligat a permetre l'accés a la finca a la propietat o persones per ella autoritzades i a conservar en solar en perfecte estat.

DESÈ. Les parts que subscriuen es comprometen, en la mesura que els correspongui, a assumir les determinacions establertes en el present Conveni. Per qualsevol discrepància o divergència en l'aplicació o en la interpretació d'aquest conveni, les parts se sotmeten, expressament, als jutjats i tribunals amb jurisdicció al terme municipal d'Alcover.

ANNEX 1

Aportació econòmica en garantia de la participació en la licitació.

Atès que la modificació puntual del POUM d'Alcover i la posterior licitació s'efectuen en aquest moment previ a la tramitació urbanística, així com de l'interès per al municipi fer possible l'ampliació de les activitats industrials existents i per donar continuïtat d'activitats que només poden créixer cap a ubicacions adjacents als terrenys ja consolidats de sòl industrial, reordenant de forma definitiva aquesta zona del sector empresarial d'Alcover.

Atès que hi ha una concurrència amb la voluntat d'ampliació de les seves instal·lacions manifestada en aquest conveni i segons l'escrit presentat per part de PAÑO FRUITS SL al registre general de l'Ajuntament d'Alcover en 28-12-2020 i número de registre 1932, aquesta societat mercantil procedeix a disposar la garantia per tal d'assegurar el compliment de les obligacions a les que es comprometen, i singularment la concurrència a la futura licitació.

Una vegada avaluats i estimats els costos en què s'haurà d'incórrer per tal de fer possible aquesta modificació puntual del planejament, i es desglossa en la següent garantia :

GARANTIA 1. Garantia per fer front a l'adquisició d'un solar resultant de la modificació puntual del POUM d'Alcover, per modificar la vigent qualificació urbanística d'una part del solar del carrer Llevant del Polígon Industrial Roques Roges d'Alcover, actualment com a sistema d'equipaments, per qualificar-lo a la clau urbanística 7c1 indústria petita.





AJUNTAMENT D'ALCOVER

La garantia a dipositar referida en aquest conveni s'estableix d'acord amb l'article 1758 del Código Civil.

El terreny resultant de la modificació puntual del POUM d'Alcover és projecta en una superfície de sòl de mil cent seixanta-nou metres quadrats (1.169 m²), i comporta un valor estimat de cost d'adquisició setanta-cinc mil nou-cents vuitanta-cinc euros (75.985,00 €) més l'IVA corresponen, i d'acord amb el següent càlcul :

<i>superfície sòl m²</i>	<i>valor €/m²</i>	<i>valoració total solar (sense IVA)</i>	garantia 30% valoració
<i>1.169</i>	<i>65</i>	<i>75.985,00 €</i>	22.795,5 €

L'import de la garantia equivalent al trenta per cent del valor total del solar es dipositarà a favor de l'ajuntament d'Alcover en el moment de la signatura del present conveni.

L'IVA corresponen al valor total de compravenda serà liquidat en el moment de formalitzar l'escriptura pública davant de notari.

En el cas de no produir-se l'aprovació definitiva de la modificació puntual del planejament urbanístic en el termini de divuit mesos des de l'aprovació inicial, amb data de venciment del trenta de novembre del 2022, aquest import serà retornat al dipositar a primer requeriment d'aquest.

En cas que el resultats dels treballs d'intervenció arqueològica en els terrenys derivin en impediments per l'ús i futura edificació en el solar resultant, serà objecte d'anul·lació del conveni urbanístic a instància de Paño Fruits SL.

En el cas que el dipositar no resulti adjudicatari de la licitació pública efectuada de les parcel·la industrial resultant, aquest import serà retornat a primer requeriment d'aquest.

En el cas que el dipositar no concorri a la licitació pública efectuada de la parcel·la industrial resultant, d'acord amb les condicions abans fixades, o bé no formalitzi el contracte i el pagament que en resulti, aquest import no serà retornant atès que té la condició a tots els efectes de garantia de participació.

En el cas que el dipositar resulti adjudicatari, aquest import serà descomptant del preu resultant de l'adjudicació."

Vist aquest Conveni, **S'ACORDA:**

Primer. **APROVAR** el Conveni urbanístic per a la modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) d'Alcover en l'àmbit del polígon industrial Roques Roges d'Alcover entre aquest Ajuntament i l'empresa PAÑO FRUITS SL.

Segon. **FACULTAR** a l'alcalde per a la formalització del present conveni i de tot el que d'ells se'n derivi.

Tercer. **COMUNICAR** aquest acord als interessats.





Sotmès a **votació** dels assistents, queda aprovada per unanimitat.

1.4. Proposta d'acord d'aprovació del Contracte d'arrendament d'un local situat al carrer de l'Abadia núm. 4 d'Alcover,. (Exp. 2350/2019)

L'Arquebisbat de Tarragona és propietari de la Casa de l'Abadia, situada al carrer de l'Abadia núm. 4 d'aquest municipi.

És d'interès de l'Ajuntament d'Alcover poder fer ús d'un local de l'immoble esmentat per destinar-lo a una activitat d'atenció als usuaris dels Serveis Socials.

En aquest sentit, els serveis tècnics ha redactat el contracte amb el contingut següent:

"CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE LOCAL

Alcover, ----- març de 2021

REUNITS

*D'una part, l'**ARQUEBISBAT DE TARRAGONA**, representada en aquest acte pel Sr. -----, les circumstàncies personals del qual no es detallen per actuar en l'exercici del seu càrrec de -----, CIF R4300001G, domicili a Pla de Palau núm. 3 de Tarragona (CP 43003). La representació que ostenta en virtut de -----*

*I d'una altra part, l'**AJUNTAMENT D'ALCOVER**, representada en aquest acte pel Sr. Robert Figueras Roca, les circumstàncies personals del qual no es detallen per actuar en l'exercici del seu càrrec d'alcalde-president de l'Ajuntament d'Alcover, CIF P4300500H, domicili a Plaça Nova núm. 3 d'Alcover (CP 43460). La representació que ostenta en virtut de l'article 21.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, i autoritzat per subscriure el present Conveni per Acord del Ple de data 15 de juny de 2019, assistit per la Secretària-Interventora de la Corporació, senyora M. Rosa Pérez López.*

Ambdues parts es reconeixen mútuament capacitat legal per atorgar el present contracte i a aquest fi

MANIFESTEN

I.- Que l'Arquebisbat de Tarragona és propietari de la següent finca, Casa de l'Abadia, situada al carrer de l'Abadia núm. 4 d'Alcover, amb referència cadastral número [6797603CF4669F0001PW](#). Inscrita al Registre de la Propietat de Valls com a finca núm. d'Alcover, Llibre, Inscripció

II.- Que ambdues parts, tal i com intervenen, convenen la formalització del present contracte d'arrendament i amb subjecció a les següents





ESTIPULACIONS

1.-LEGISLACIÓ APLICABLE

El contracte s'atorga d'acord amb allò establert en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, i es regirà per les presents estipulacions, i en allò no previst en elles, pel que estableix al Títol III de l'esmentada Llei d'arrendaments, i supletòriament per allò disposat pel Codi Civil.

2.-OBJECTE

El local arrendat és el que ha estat relacionat al Manifesten I del present contracte, el qual serà explotat directament per l'arrendatari, i destinat el local única i exclusivament a una activitat d'atenció als usuaris dels Serveis Socials d'aquest Ajuntament, amb prohibició expressa de dedicar-lo a un altre ús, sense autorització escrita de la propietat. En cas d'incompliment d'allò que disposa aquest article es resoldrà el contracte unilateralment per part de l'arrendador.

L'arrendament del local es realitza en l'estat de les escomeses generals i ramals o línies existents corresponents al mateix, pels subministrament que està dotat d'immoble.

L'obtenció de la llicència d'obres per a l'aconduïment i instal·lació del local, la d'obertura i d'altres que calguin per a l'exercici de l'activitat a què es vol destinar el dit local aniran a càrrec de l'arrendatari.

L'Arquebisbat de Tarragona no assumeix, cap tipus de responsabilitat respecte d'aquesta qüestió, ni tant sols garanteix la seva concessió pel fet de la formalització del present contracte.

L'arrendatari es compromet a obrir el local en un termini màxim de dos mesos a comptar des de la signatura del present contracte.

Es objecte d'aquest contracte exclusivament la superfície situada dins de les parets del local, d'acord amb el plànol que forma part del present contracte.

3.-DURADA

La durada d'aquest contracte d'arrendament es concerta expressament per un període de cinc anys.

El contracte començarà a regir des d'aquesta data, i a aquests efectes l'arrendatària manifesta que el dia d'avui pren possessió de la finca que li es lliurada per l'arrendador.

Si dins els trenta dies previs a la data de venciment del contracte, o en el seu cas d'alguna de les seves pròrrogues, l'arrendador no notifica a l'arrendatari l'acabament de l'arrendament, requerint-lo per al desallotjament del local i la seva entrega a la lliure disposició de la propietat, s'entendrà que existeix tàcita reconducció, restant prorrogat el contracte d'arrendament per períodes anuals.

4.- RENDA

La renda i altres conceptes seran satisfetes per la part arrendatària mitjançant domiciliació bancària en el compte núm.dins dels cinc dies hàbils de cada mes.

La renda mensual és de quatre-cents euros (400,00 €), IVA inclòs.

L'impagament de la renda en el termini establert donarà dret a l'arrendador a





cobrar interessos de demora des del primer dia de retard i sense necessitat de requeriment.

5.- ACTUALITZACIÓ DE LA RENDA

A petició de la part arrendadora, la renda podrà ser revisada transcorreguts els cinc anys de vigència del contracte, aplicant les variacions experimentades en l'índex de preus al consum, segons dades publicades per l'Institut Nacional d'Estadística o l'organisme que el supleixi, corresponents als dotze mesos immediatament anterior a la data d'actualització.

6.- CONDICIONS DEL LOCAL

L'arrendatari manifesta conèixer les característiques dels locals, la seva qualificació urbanística i els usos administrativament autoritzats, reben els elements, serveis i instal·lacions amb els que compta el local i deixant constància que per tal de destinar-lo a l'ús públic és necessari l'execució de diverses obres de conservació i manteniment, consistents en l'adequació de la instal·lació elèctrica i de les obres de pavimentació i anivellament (rampes) per a fer el local accessible. Aquestes obres de conservació i manteniment tenen un cost de vuit mil tres-cents euros (8.300,00€) i aniran a càrrec de l'arrendatari, amb autorització de l'arrendador.

7.- OBRES

L'arrendatari s'obliga a realitzar al seu càrrec, prèvia autorització de l'arrendador, totes les obres de reparació necessàries, per conservar el local arrendat en les condicions per servir a l'ús convingut, sempre que no afecti a la seguretat i estructura de d'immoble, renunciant expressament a allò establert en els articles 21 i 30 de la Llei d'Arrendaments Urbans.

Les obres realitzades per l'arrendatari restaran a benefici de la finca, per la qual cosa es compromet a res demanar ni reclamar per tal concepte.

En el cas que el arrendador desitgi efectuar obres de millora en el local, ho notificarà per escrit amb tres mesos d'antelació com a mínim a l'arrendatari, el qual no podrà oposar-s'hi sense perjudici del dret que li assisteix, dintre del termini d'un mes des de la notificació, a rescindir el contracte si les obres li afecten de forma rellevant. La part arrendadora haurà de notificar a la part arrendatària, amb tres mesos d'antelació, la seva intenció de realitzar les obres, la data d'inici de les mateixes, la seva naturalesa i la seva durada. Així mateix l'arrendatari renuncia a tota reducció de renda per raó de la part del local de que sigui privat a causa d'aquelles i a percebre cap indemnització per les despeses que les obres li obliguin a efectuar.

7.- CESSIÓ, SUBARRENDAMENT, TRASPÀS, TRANSFORMACIÓ

S'exclou expressament l'aplicació d'allò que disposa l'apartat primer de l'article 32 i 33 de la vigent Llei d'Arrendaments Urbans, per això, l'arrendatari no podrà subrogar, subarrendar, traspassar o cedir els locals, total o parcialment, de forma onerosa o gratuïta, sense el consentiment escrit de l'arrendador, cas contrari, aquest podrà resoldre el contracte.

8.- SERVEIS

Els serveis d'aigua, gas i electricitat seran a compte de l'arrendatari, que haurà de





contractar-los al seu càrrec amb les empreses subministradores, sent també al seu compte l'adquisició i reparació dels comptadors corresponents, les despeses de conservació de les instal·lacions d'aquests subministraments i el cost de les modificacions que de les mateixes s'han de fer per determinació de l'organisme o autoritat competent.

Així mateix són de compte i càrrec de l'arrendatari les despeses ocasionades pels desperfectes que es produeixin ja siguin vidres, panys i demés útils i eines de les instal·lacions i el seu adequat entreteniment, despeses de conservació i reparació de les instal·lacions d'aigua, electricitat, instal·lacions sanitàries.

9.- RENÚNCIA A INDEMNITZACIÓ

Ambdós contractants, renunciem expressament, en relació amb aquest contracte, a l'aplicació de les prescripcions establertes a l'article 34 de la vigent Llei d'Arrendaments Urbans, pel qual l'acabament del contracte no donarà dret a l'arrendatari a cap indemnització a càrrec de l'arrendador.

10.- OBLIGACIONS DE L'ARRENDATARI

- a) A no acumular o manipular en els locals matèries explosives, inflamables o incòmodes, i observar en tot moment les disposicions vigents.*
- b) A aportar els permisos i autoritzacions adients pel desenvolupament de l'activitat autoritzada.*
- c) A permetre l'accés en els locals, al propietari i als operaris o industrials, per inspeccionar o comprovar qualsevol classe d'obres o reparacions que afectin a d'immoble*
- d) A conservar el local arrendat en perfecte estat i amb la cura adient, comunicant a l'arrendador amb la major brevetat possible, la necessitat de realització de qualsevol reparació per la conservació de la finca.*
- e) A abonar, independentment de la renda pactada, les despeses dels serveis i tributs, càrregues i responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització i que corresponguin als locals.*
- f) A destinar el local a l'activitat prevista en aquest contracte.*

11.- OBLIGACIONS DE L'ARRENDADOR.

- a) Posar a disposició de l'arrendatari el local en perfecte estat de conservació, lliure d'arrendataris i ocupants.*
- b) Conservar el local en perfectes estat, escometent les reparacions urgents que siguin necessàries, excloent les petites reparacions degudes al desgast normal per l'ús del local.*
- c) No pertorbar a l'arrendatari en l'ús i possessió pacífica del local objecte d'arrendament.*
- d) **Garantir les condicions necessàries per tal que l'immoble sigui habitable** durant la durada del contracte d'arrendament.*

12. RESPONSABILITATS

L'arrendatari es fa directa i exclusivament responsable dels danys que puguin ocasionar-se a persones o coses, a causa de les instal·lacions per a serveis o subministraments o per les activitats del local arrendat.





13.-RENÚNCIA AL DRET A ADQUIRIR

L'arrendatari renúncia expressament als drets d'adquisició preferent, tempteig i retracte, el local arrendat als quals fa referència l'article 31 de la Llei d'Arrendaments Urbans, en relació a allò que disposa l'article 25 d'aquest mateix cos legal.

14.- RESOLUCIÓ UNILATERAL

L'arrendatari en aquest acte presta el seu consentiment perquè l'arrendador pugui resoldre unilateralment el contracte d'arrendament en cas d'impagament de tres mensualitats de renda o d'incompliment de les obligacions establertes en aquest contracte o a la normativa aplicable, compromentent-se a retornar la possessió en el termini d'un mes des de la recepció del requeriment de desocupació.

15.-FIANÇA

L'arrendatari fa efectiu en aquest acte la suma de vuit-cents euros (800,00€) en concepte de fiança per un import de dues mensualitats de renda, que respondrà del pagament de la renda, dels perjudicis causats per l'incompliment de les obligacions contractuals i dels danys originats a d'immoble.

16.- RESOLUCIÓ

El contracte es podrà resoldre a més de per l'incompliment de les obligacions resultants del mateix, per qualsevol de les causes previstes a l'article 27.2 de la vigent Llei d'Arrendaments Urbans.

Per això, S'**ACORDA**:

Primer. **APROVAR** el Contracte d'arrendament del bé immoble situat al carrer de l'Abadia núm. 4 d'Alcover, amb referència cadastral número [6797603CF4669F0001PW](#), per destinar-lo a local única i exclusivament a una activitat d'atenció als usuaris dels Serveis Socials d'aquest Ajuntament, amb prohibició expressa de dedicar-lo a un altre ús, sense autorització escrita de la propietat. La renda mensual és de quatre-cents euros (400,00 €), IVA inclòs, i amb una durada de cinc anys.

Segon. **DISPOSAR** de la despesa per l'arrendament del local descrit, per un import anual de 4.800 € amb càrrec a l'aplicació pressupostària del programa 2313 de la partida 2020001.

Tercer. **FACULTAR** a l'alcalde per a la formalització del present contracte i de tot el que d'ells se'n derivi.

Quart. **REQUERIR** a l'Arquebisbat de Tarragona que formalitzi aquest contracte en el termini de 15 dies hàbils comptadors des de la notificació d'aquest acord.

Cinquè. **NOTIFICAR** el present acord als interessats.





AJUNTAMENT D'ALCOVER

Sisè. **PUBLICAR** l'anunci de la formalització del contracte en els termes previstos legalment.

Sotmès a **votació** dels assistents, queda aprovada per unanimitat.

I, sense més assumptes a tractar, s'aixeca la sessió i del seu contingut, com a secretària interventora, estenc aquesta acta amb el vistiplau de l'alcalde president.

Alcover, a data de la signatura electrònica.

