CONVENI URBANÍSTIC ENTRE EL DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA I L'AJUNTAMENT DE TERRASSA RELATIU AL DESENVOLUPAMENT DEL SECTOR CA N'ANGLADA, AL TERME MUNICIPAL DE TERRASSA

Barcelona, 12 de setembre de 2012

REUNITS

El senyor Lluís Recoder i Miralles, conseller de Territori i Sostenibilitat i president de l'Institut Català del Sòl, d'acord amb les facultats que li atorguen l'article 12 de la Llei 13/1989, de 14 de desembre, d'organització, procediment i règim jurídic de l'Administració de la Generalitat de Catalunya i el seu nomenament pel Decret 202/2010, de 27 de desembre.

El senyor Pere Navarro i Morera, alcalde-president de l'Ajuntament de Terrassa, d'acord amb les facultats que ostenta per raó del càrrec.

I el senyor Carles Sala i Roca, nomenat secretari d'Habitatge i Millora Urbana, pel Decret 134/2011, d'11 de gener de 2011 (DOGC número 5795, de 13 de gener), actuant com a president de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, i d'acord amb el que disposa l'article 5.1 de la Llei 13/2009, de 22 de juliol, i de l'art. 1.1 dels Estatuts de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya aprovats pel Decret 157/2010, d'11 de novembre de 2010.

INTERVENEN I ACTUEN

El senyor Lluís Recoder i Miralles, conseller de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, actua com a president de l'Institut Català del Sòl.

El senyor Pere Navarro i Morera, actua com a alcalde-president de l'Ajuntament de Terrassa, i en virtut de les facultats que li confereix l'article 21.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local i l'article 53.1.a) 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.

El senyor Carles Sala i Roca, secretari d'Habitatge i Millora Urbana del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, actua com a president de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Els senyors compareixents es reconeixen mútuament i recíprocament la capacitat legal necessària per tal de formalitzar aquest conveni i tal com actuen,

EXPOSEN

I.- Que el 25 d'abril de 2007, l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament de Terrassa, varen signar el Conveni marc de col·laboració en matèria de desenvolupament urbanístic de Terrassa de dues actuacions de transformació i renovació urbana: el polígon d'actuació núm. 2 de la modificació del POUMT en el front est del barri de Ca n'Anglada (en endavant, sector Ca n'Anglada) i la nova ordenació dels fronts de la Ronda de Ponent en el seu tram oest (antic transvasament de la Riera de Palau).

El Conveni preveia el compromís de formalitzar un conveni urbanístic de col·laboració per a cadascuna de les actuacions i de crear una comissió de seguiment de col·laboració per al seu desenvolupament.

II.- Que el 24 de febrer de 2009, l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament de Terrassa varen signar un Conveni urbanístic que preveia, fonamentalment, la creació d'un Consorci, format per ambdues institucions, amb l'objectiu de desenvolupar urbanísticament el sector Ca n'Anglada.

Concretament, s'establien les funcions del Consorci i la participació econòmica de cadascuna de les entitats, així com també es preveia la creació d'una oficina per a l'execució i coordinació dels treballs previs, d'una comissió de seguiment de col·laboració i es preveia la tramitació i aprovació dels Estatuts del Consorci.

III.- Que la constitució de l'esmentat Consorci entre l'Ajuntament de Terrassa i l'Institut Català del Sòl no és viable, a data d'avui, ateses les actuals condicions financeres i pressupostàries del sector públic que impedeixen garantir, a curt termini, la totalitat de les inversions necessàries per a la total execució de l'actuació prevista.

IV.- Que s'ha constatat que les determinacions del planejament en relació a les obligacions de reallotjament són especialment oneroses per a l'Administració ja que es preveu un doble compromís: d'una banda reallotjar la població afectada, sense cost per a la mateixa, en habitatges nous de la mateixa superfície i programa que els habitatges afectats, i d'altra banda, facilitar habitatge de substitució als propietaris no ocupants. També genera una gran dificultat de gestió el sistema previst de reparcel·lació tota vegada que es vincula la remodelació al desenvolupament de la nova edificabilitat residencial del sector Ca n'Anglada, comprometent seriosament la viabilitat econòmica de la remodelació i les possibilitats de trobar solucions en l'escenari actual.

V.- Que l'actual oferta del parc immobiliari disponible de Terrassa presenta unes condicions que permeten replantejar la previsió inicial, tant per la importància quantitativa de la mateixa com per la minoració de preus que permet adquirir un habitatge de segona mà per sota del seu cost de reposició material.

D'altra banda, el parc d'habitatge públic promogut per la Societat Municipal d'Habitatge ofereix una disponibilitat d'habitatges impensables fa tan sols uns anys, que es pot destinar a les necessitats de reallotjament del sector Ca n'Anglada.

Finalment es constata que la disponibilitat de sòl públic no és suficient per atraure capital inversor que, en forma de permuta, pugui generar en un termini raonable habitatges nous en el propi sector, per destinar al reallotjament dels afectats.

VI.- Que la situació del barri de Ca n'Anglada, especialment en els edificis afectats com a zona verda, ha esdevingut cada vegada més precària i complexa tant per les condicions econòmiques de la població que culminen sovint en desnonaments impulsats per entitats financeres, com per l'augment de la tensió social entre col·lectius de diferents condicions i situació.

Aquestes circumstàncies obliguen a l'adopció de solucions alternatives que generin confiança social en la decisió del sector públic de donar solució al projecte, ni que sigui en noves condicions ajustades a les possibilitats reals de l'economia i del sector immobiliari, i a un ritme més lent del que s'havia previst i desitjat inicialment.

VII.- Que no obstant l'anterior, les administracions renoven la seva voluntat de trobar fórmules alternatives per donar sortida a la posada en marxa del projecte de remodelació de Ca n'Anglada.

En el marc de les dificultats pressupostàries del sector públic, tant la Generalitat de Catalunya, mitjançant l'Agència Catalana de l'Habitatge, com l'Ajuntament de Terrassa, han previst partides d'inversió de TRES MILIONS D'EUROS (3.000.000, €) cadascun, per tal d'iniciar les actuacions de la remodelació de Ca n'Anglada a través de l'adquisició d'habitatges existents per a facilitar el reallotjament dels primers afectats, sense perjudici d'impulsar altres iniciatives per tal que en els propers exercicis es pugui disposar dels fons necessaris per finalitzar la remodelació.

VII.- Que no obstant es constata la impossibilitat de constituir el Consorci compromès en el Conveni de 2009 i les actuals circumstàncies descrites en els punts anteriors, les parts refermen la seva voluntat de procedir a la posada en marxa d'un nou model d'actuació que, tot i precisar d'una modificació del planejament, permeti iniciar accions de reallotjament, mentre es tramita la mateixa.

Per aquests motius, els sotasignats, en la representació que ostenten,

ACORDEN

PRIMER.- OBJECTE DEL CONVENI

Constitueix l'objecte d'aquest Conveni definir les accions necessàries per avançar el reallotjament d'una part de la població afectada del sector Ca n'Anglada i impulsar la modificació del planejament urbanístic que millori la viabilitat de l'actuació esmentada i les previsions del Conveni signat el 24 de febrer de 2009.

SEGON.- MODIFICACIÓ DEL PLANEJAMENT

L'Ajuntament redactarà i tramitarà una modificació de les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal de Terrassa que inclou el document de Modificació del POUMT al sector Ca n'Anglada, tenint en compte els següents principis:

- S'establiran les disposicions necessàries perquè, tot i mantenint el sistema de reparcel·lació que assigna el planejament vigent, s'avanci l'obtenció de la totalitat dels habitatges afectats i situats en terrenys reservats com a sistemes de cessió, mitjançant una actuació aïllada expropiatòria (en aplicació dels supòsits de l'art. 34 del DL 1/2010), garantint que les inversions generin processos totals de buidat i vinculant en tot cas el cost de l'actuació a l'àmbit reparcel·latori.

- La modificació del planejament que es tramiti no inclourà cap càrrega externa que no sigui estrictament necessària per al desenvolupament urbanístic de l'actuació.

- El reconeixement del dret de reallotjament s'ajustarà al que està previst al Decret 80/2009, de 19 de maig.

- Es procurarà que les característiques tipològiques dels habitatges de substitució compleixin preferentment les condicions objectives de capacitat derivades de la composició familiar de la família afectada, amb independència del programa i superfície de l'habitatge afectat.

TERCER.- FASES DE L'EXECUCIÓ URBANÍSTICA

L'execució de les expropiacions s'ajustarà a les disponibilitats pressupostàries de cada moment, si bé es programaran per blocs sencers de manera que es garanteixi en cada cas la seva culminació en forma d'enderroc d'un bloc afectat i urbanització de l'espai resultant.

Atès l'estat de conservació i les condicions de l'emplaçament dels diferents blocs afectats, es convé que de forma preferent el primer edifici a expropiar i enderrocar sigui l'anomenat bloc 9 que es correspon amb el del carrer Sant Damià 257 bis, seguit pels blocs anomenats 7 ò 8, en aquest mateix ordre, que es corresponen amb els del carrer Sant Cosme 198 bis i el carrer Sant Damià 255 bis, respectivament.

Els blocs 1 a 6, que conformen la resta dels habitatges afectats, es programaran un cop acabada la gestió dels tres primers blocs indicats.

QUART.- HABITATGES DE REALLOTJAMENT

L'oferta de reallotjament es concretarà, per part de l'Administració, en habitatges existents i disponibles del terme municipal de Terrassa, tant nous com de segona mà, que compleixin les condicions d'habitabilitat i suficiència de programa exigibles.

Tot reallotjament s'oferirà com a definitiu en el marc de la remodelació.

Les alternatives i condicions es plantegen, amb caràcter enunciatiu però no exhaustiu, en el següents apartats:

- Habitatges promoguts per la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, tant en règim de compra com de lloguer, a oferir segons pertoqui pel règim de tinença de l'afectat segons el Decret 80/2009.

- Habitatges del mercat secundari: la totalitat del parc d'habitatge disponible al municipi, sempre que s'acompleixin les condicions d'habitabilitat i capacitat exigibles, d'acord amb la composició familiar de la família afectada.

- En el supòsit que l'habitatge de substitució disposi de plaça d'aparcament o traster vinculat, els afectats no estaran obligats a la seva adquisició, però aquesta circumstància suposarà la implementació d'un règim de copropietat entre l'afectat i l'Administració, i l'abonament per part del primer a la segona dels imports del lloguer i despeses dels elements no adquirits, en el cas que l'afectat vulgui utilitzar aquests espais annexes.

- Tractament de les càrregues: les càrregues hipotecàries existents sobre els habitatges afectats, si hi ha acord amb l'entitat financera, es traslladaran sobre la part de propietat que els afectats tindran en els habitatges de reallotjament.

CINQUÈ.- CARÀCTER DE LES INVERSIONS PÚBLIQUES

Totes les inversions que l'Ajuntament de Terrassa i la Generalitat de Catalunya facin en el procés de remodelació dels habitatges de Ca n'Anglada tindran el caràcter d'inversions a compte de l'aprofitament del PA2 de l'àmbit de la MPOUMT en el front est del barri de Ca n'Anglada, a justificar en el moment en el que aquest polígon d'actuació es desenvolupi, per tal de rescabalar-se ambdues Administracions dels imports avançats.

SISÈ.- PARTICIPACIÓ DE LES DIFERENTS INSTITUCIONS

L'Ajuntament de Terrassa serà l'Administració actuant i el beneficiari de les expropiacions, mentre no es constitueixi el Consorci previst en el Conveni de 2009.

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya, amb càrrec a la partida pressupostària D/6100001, i l'Ajuntament de Terrassa, participaran amb 3.000.000 d'euros, cadascun d'ells, en les inversions següents:

- Adquisició d'habitatges per destinar al reallotjament, tant si són aportats per la Societat Municipal com si provenen del mercat privat.

- Expropiació d'habitatges desocupats o llogats, indemnització de càrregues hipotecàries, així com les despeses d'indemnització per diferència de rendes, trasllats, etc.

- Projecte i execució dels corresponents enderrocs i eventuals despeses de manteniment del parc adquirit fins el moment del seu enderroc (tapiats, etc.) i urbanització de l'espai afectat.

No obstant l'anterior, mitjançant acord entre l'Ajuntament de Terrassa i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, es podran determinar diferents participacions d'ambdues parts en cadascuna de les inversions anteriors, sempre que en la globalitat no s'alteri la norma del 50%.

Amb la finalitat de donar continuïtat a les actuacions que són l'objecte d'aquest conveni, l'import compromès en aquest pacte es podrà ampliar en funció de les dotacions i disponibilitats pressupostàries de les parts, que seran determinades mitjançant la formalització de les corresponents addendes.

L'Institut Català del Sòl elaborarà el document expropiatori per a l'obtenció de la totalitat dels habitatges afectats i durà a terme l'assistència tècnica del procés de reallotjament. En aquest cas, l'Ajuntament i l'Agència de l'Habitatge contribuiran a parts iguals en el pagament de les despeses d'aquesta col·laboració.

Totes aquestes inversions tindran en tot cas el caràcter de costos d'expropiació.

Les eventuals copropietats corresponents als aparcaments i trasters vinculats que no siguin adquirits pels afectats, quedaran de propietat de la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, així com els lloguers a abonar per part dels afectats. Cap d'aquests imports formaran part ni de les aportacions a compte del PA2 previstes en el pacte anterior ni, per tant, de les aportacions al 50% a la remodelació.

L'Ajuntament de Terrassa posarà a disposició de l'actuació un local en el que ubicar una Oficina de Gestió i atenció als afectats. Tant els seus costos com el seu personal seran assumits al 50% pel propi Ajuntament i per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en el marc de les aportacions a les que es fa referència en el pacte anterior. Així mateix, en la senyalització exterior del local es farà constar el caràcter d'oficina conjunta d'aquest local.

SETÈ.- COMISSIÓ DE SEGUIMENT I COMISSIÓ PERMANENT

1. Es crea una Comissió de Seguiment del Conveni presidida conjuntament per l'alcalde de Terrassa i pel secretari d'Habitatge i Millora Urbana, integrada també per altres tres representants de l'Ajuntament de Terrassa i altres tres representants de la Generalitat de Catalunya, que seran designats per les parts. La Secretaria d'aquesta Comissió serà gestionada per l'Ajuntament de Terrassa, procedint a les corresponents convocatòries, actes i seguiment de l'acompliment d'acords.

Aquesta Comissió es reunirà, pel cap baix, dos cops l'any, vetllarà pel compliment del Conveni i serà l'àmbit en el que es presentaran les previsions d'inversions i els estats de comptes de les inversions realitzades. La composició i el funcionament d'aquesta Comissió es regulen per les previsions contingudes al règim jurídic dels òrgans col·legiats previst al capítol II del Títol I de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i procediment de les administracions públiques de Catalunya.

Així mateix, aquesta Comissió serà competent per a conèixer amb caràcter previ a la jurisdicció contenciosa administrativa, els conflictes i discrepàncies que sorgeixin entre les parts relatius a la interpretació o compliment del contingut del present conveni, d'acord amb la clàusula quinzena.

2. Per al funcionament ordinari, es crea una Permanent de la Comissió de Seguiment formada per dos representants de l'Ajuntament de Terrassa i dos representants de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, amb l'assistència tècnica dels responsables de l'Oficina de Gestió esmentada en el pacte anterior, que es reunirà mensualment i serà l'àmbit en el que es tractaran totes les qüestions relatives a la casuística i el procediment, analitzant alternatives i concertant solucions concretes per a cada cas. De les seves reunions s'aixecarà acta.

VUITÈ.- CONCERTACIÓ I SEGUIMENT SOCIAL

Les parts, per tal d'assolir un marc de col·laboració i seguiment social de l'actuació, convenen la necessitat d'explicar el contingut d'aquest conveni a les organitzacions representatives dels afectats i del barri. A aquests efectes es proposarà a les entitats socials representatives tant del barri com dels afectats, la creació d'una Comissió de seguiment del procés que permeti generar la informació necessària per al bon fi de les actuacions.

NOVÈ.- ÀMBIT TEMPORAL I POSTERIORS CONVENIS

El present Conveni es refereix a les actuacions possibles amb les dotacions pressupostàries definides en la clàusula sisena, si bé és voluntat dels signants donar continuïtat a la col·laboració durant la totalitat de la remodelació de Ca n'Anglada a mesura que els recursos pressupostaris ho facin possible.

Per això es convé que l'àmbit temporal és el necessari per assolir els objectius amb els recursos pressupostaris als que s'ha fet referència, però es preveu la formalització de posteriors addendes a aquest conveni, a mesura que les disponibilitats de l'Ajuntament de Terrassa i de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya ho permetin.

DESÈ.- VIGÈNCIA DEL CONVENI DE 24 DE FEBRER DE 2009

El present Conveni complementa les previsions del Conveni signat el 24 de febrer de 2009, que continua vigent llevat de tots aquells aspectes que resten modificats per aquest conveni, com són el pacte setè, vuitè i novè, que queden substituïts.

ONZÈ.- APROVACIÓ DEFINITIVA I VIGÈNCIA

Aquest Conveni, en tant que inclou aspectes urbanístics, serà vigent a partir de la seva aprovació definitiva per part del Ple municipal, prèvia subjecció al tràmit d'informació pública, d'acord amb l'article 104.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme, regulat al Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i amb l'article 26.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i fins al compliment de les actuacions que constitueixen el seu objecte.

L'Ajuntament de Terrassa sotmetrà a informació pública aquest conveni durant un mes. Si durant aquest termini no es presenta cap al·legació, la corporació local l'aprovarà definitivament i ho comunicarà a les parts que l'han subscrit. En el cas que es presentin al·legacions, l'Ajuntament les trametrà a les parts que l'han subscrit per a la seva valoració conjunta, i serà aprovat definitivament, si escau, pel Ple de l'Ajuntament.

DOTZÈ. - RESOLUCIÓ

Sense perjudici de l'anterior, seran causes de resolució anticipada d'aquest conveni, les següents:

a) L'acord mutu, que s'instrumentarà per escrit.

b) La impossibilitat sobrevinguda legal o material, de dur a terme les actuacions que en constitueixen l'objecte.

TRETZÈ.- CONFORMITAT DE LES PARTS I VALIDESA

Les parts signatàries mostren la seva plena conformitat amb el contingut d'aquest conveni, aprovant tots els seus punts, i obligant-se recíprocament al seu compliment.

En cas d'incompliment de les seves clàusules per una part, qualsevol de les altres parts podrà optar per exigir el compliment del conveni o bé per instar la seva resolució.

La validesa i l'eficàcia d'aquest conveni resta condicionada a la ratificació dels consells d'administració dels organismes que intervenen per part de la Generalitat i de l'aprovació del Ple de l'Ajuntament.

CATORZÈ.- PUBLICITAT

Aquest conveni s'integrarà en la documentació de l'instrument urbanístic corresponent, d'acord amb el que estableix l'article 104.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

L'acord d'aprovació d'aquest conveni es publicarà en el butlletí o diari oficial corresponent dins del mes següent a la seva aprovació, de conformitat amb l'article 26.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme regulat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i podrà ser objecte de consulta presencial en les dependències municipals corresponents i per mitjans telemàtics.

Aquest conveni també serà inserit en la secció de convenis urbanístics del registre de Planejament Urbanístic del Departament de Territori i Sostenibilitat, d'acord amb l'article 104.2 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, la qual cosa es fa constar per al coneixement de les parts signatàries, tal com exigeix l'article 104.3 de l'esmentat Text refós.

QUINZÈ.– JURISDICCIÓ

Les parts resoldran de mutu acord les diferències que puguin sorgir en l'execució i la interpretació d'aquest conveni.

En cas de discrepància o divergència en relació a la interpretació o el compliment dels pactes del present conveni, qualsevol de les parts haurà de sotmetre el conflicte a l'examen i enjudiciament de la Comissió de seguiment prevista a la Clàusula Setena anterior.

La Comissió disposarà d'un termini d'un mes, des de l'endemà de la recepció de la sol·licitud, per tal de resoldre i notificar la resolució del conflicte a totes i cadascuna de les parts del Conveni, essent la resolució d'eficàcia vinculant per a totes les parts i objecte de recurs davant la jurisdicció contenciosa administrativa, d'acord amb el que disposa la Llei 29/1998, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

I, en prova de conformitat, totes les parts signen aquest conveni, per triplicat exemplar i a un sol efecte, en el lloc i data assenyalats a l'encapçalament.

El conseller de Territori i Sostenibilitat	L'alcalde de Terrassa	El secretari d'Habitatge i Millora Urbana
Lluís Recoder i Miralles	Pere Navarro i Morera	Carles Sala i Roca