

A la ciutat de Terrassa, a 28 de juliol de 2005

D'una part en Josep Aran i Trullàs, Primer Tinent d'Alcalde i Regidor de l'Àrea de Planificació del Territori de l'Ajuntament de Terrassa, quines circumstàncies consten per notorietat;

D'altra part en Santiago Villuendas Mestre, major d'edat, casat, amb domicili a Terrassa, Carretera de Castellar, 338, i amb DNI 40.910.085-P; i en Jordi Baldó Corominas, major d'edat, casat, amb domicili a Terrassa, Plaça Anselm Clavé, 13 1r. 4ª, i amb DNI 33.895.477D.

INTERVENEN:

El primer en nom i representació de l'Ajuntament de Terrassa i en virtut de les facultats que li van estar delegades.

Els segons en la seva qualitat de Consellers-Delegats, i en nom i representació de la mercantil denominada **RESIDENCIAL CAN MONTLLOR SA**, domiciliada a Terrassa, carrer Vinyals, 8, constituïda per temps indefinit mitjançant escriptura autoritzada a Terrassa pel Notari Àngel Garcia Diz, el 4 de novembre de 2003, i inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, al Tom 36160, Foli 124, Fulla B-279.211, Inscripció 1ª, i amb NIF A-63322515.

Segons intervenen es reconeixen la mútua i necessària capacitat per aquest acte i atorguen el present conveni urbanístic, d'acord amb la Llei 2/2002 de 14 de març i la seva modificació parcial aprovada per la Llei 10/2004 de 24 de desembre en base a les següents:

MANIFESTACIONS, CLÀUSULES I PACTES

I.- El vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa delimita un sector de sòl urbà no consolidat anomenat Can Montllor, que comprèn els terrenys situats a llevant de la ciutat, al barri de Les Arenes-La Grípia- Can Montllor. Aquests terrenys estan delimitats pel límit sud-est del sector de Can Petit i pel límit nord-est del barri de Les Arenes-La Grípia- Can Montllor. La superfície del sector d'acord amb la fitxa normativa del POUM és de 102.326 m² i la seva referència és el PM-CMO001.

Els objectius del desenvolupament del Sector són els de consolidar el front de la ciutat a l'alçada del barri de Les Arenes-La Grípia- Can Montllor amb usos residencials i terciaris, determinar la cessió d'una peça d'equipaments i definir un verd inicial de protecció nord-sud a llevant del sector.

II.- La societat Residencial Can Montllor SA, és copropietària dels terrenys afectats per aquest sector, conjuntament amb l'altre cotitular EXPLOTACIONS CAN MONTLLOR

S.A.; si bé la primera de les mercantils està facultada per portar a terme tota la gestió urbanística, i demés negociacions amb l'Ajuntament de Terrassa, segons es va signar amb escriptura pública. (S'adjunta còpia del poder).

Registralment, l'àmbit només afecta una finca, que és la inscrita al registre de la Propietat n.2 de Terrassa, al tom 2851, llibre 212 de la secció 3ª, foli 153, finca 13.762, inscripcions 1ª i 2ª i quina nota simple s'adjunta al present conveni. Consta lliure de càrregues.

III.- Les peculiaritats del sector a desenvolupar impliquen la necessitat de definir dos aspectes bàsics, per una part la ubicació del 20% del sostre residencial de V.P.O. i del 10% del sostre de residencial Assequible, i a la vegada la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic a favor de l'Administració actuant; per altre costat s'ha detectat la zona compresa entre els carrers Ibañez Aldecoa i Balaguer i que està fora l'àmbit i que en el seu temps pertanyia a un Pla Parcial, no està executat. En aquests punts es centra el present conveni.

IV.- L'establiment de les diferents tipologies de sostre consta grafiada al plànol adjunt al present conveni; i en el mateix s'estableix la zona a on s'ubicarà el sostre residencial destinat a habitatges sota un règim de protecció pública.

El sostre total residencial és de 56.535'- m2 de sostre; dels quals el 20% sotmès a sostre destinat a habitatge sota algun règim de protecció pública és de 11.307'- m2. S'estima com a valor del sostre lliure 656,82 €/m2 de sostre sense urbanitzar, el sostre residencial destinat a habitatge de protecció pública s'estima en el valor 244,80 €/m2 sostre sense urbanitzar i el sostre residencial destinat a vivenda assequible s'estima en el valor de 292,50 €/m2 sostre sense urbanitzar. Valor del sostre terciari a 453,30 €/m2, sostre sense urbanitzar.

D'aquesta valoració resulta que l'Administració actuant, Ajuntament de Terrassa, li pertoca el sostre resultant dels càlculs següents:

EDIFICABILITAT MÀXIMA:

Terciari	30.442'- m ²
Residencial V.P.O.	11.307'- m ²
Residencial Asequible	5.653'- m ²
Residencial Lliure	<u>39.575'- m²</u>
TOTAL SOSTRE	<u>86.977'- m²</u>

VALORACIÓ PONDERADA DEL SECTOR:

VALOR M² SOSTRE:

Terciari	453,30 €/m ²
Residencial V.P.O.	244,80 €/m ²
Residencial Asequible	292,50 €/m ²
Residencial Lliure	656,82 €/m ²

VALOR TOTAL PONDERAT:

Terciari	13.799.358,60 €
Residencial V.P.O.	2.767.953,60 €
Residencial Asequible	1.653.502,50 €
Residencial Lliure	<u>25.993.651,50 €</u>
VALOR TOTAL	<u>44.214.466,20 €</u>

APROFITAMENT GLOBAL DEL SECTOR:

PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ A L'AJUNTAMENT:

Residencial V.P.O.	11.307'00- m²	(2.767.953,60 €)
Residencial Asequible	4.318,58'- m²	<u>(1.653.502,50 €)</u>
		4.421.456,10 €

L'Administració actuant i els promotors, acorden la major entrega de sostre destinat a habitatge de protecció pública i asequible a l'Administració actuant, qui a la vegada declara que no el destinarà a promoció de lloguer, sinó de venda sota el règim de protecció pública i preu concertat, i per tant l'Administració actuant participarà en el 10% del cost d'urbanització total del sector.

V.- Pel que respecta a la urbanització de la zona compresa entre els carrers Ibañez Aldecoa i Balaguer, s'estableix que els propietaris del sector Can Montllor només haurien de participar en aquelles càrregues urbanístiques, que fossin necessàries per la nova implantació del sector, i tot i que en l'esmentat vial està fora del sector es pacten les següents partides a càrrec del Promotor del sector Can Montllor, que consten adjuntes com annex número ú.

Els costos corresponents a l'Administració actuant, serien els compresos a l'annex número dos.

Així mateix, queda exclosa l'administració del pagament d'indemnitzacions per ocupants, trasllat d'activitats o altres càrregues que afectin a la finca, que siguin procedents o portin causa tant amb anterioritat com amb posterioritat a aquesta data, encara que no constin al registre de la Propietat, i que s'hagin d'extingir per incompatibles amb el Planejament, llevat que les càrregues o afeccions hagin estat imposades pel mateix Ajuntament. Les finques resultants a adjudicar a l'Ajuntament s'entregaran lliures de càrregues, llevat de l'afecció urbanística per urbanització; res no obsta que les altres finques adjudicades als altres propietaris, quedin gravades amb càrregues anteriors, per subrogació real.

VI.- Aquest conveni formarà part normativa de la tramitació del Pla de millora urbana – i per tant es sotmetrà a la mateixa informació pública- i formarà part de la reparcel·lació, si resulta necessària la seva tramitació, del sector de Can Montllor; i té naturalesa administrativa.

VII.- El present Conveni serà ratificat, si s'escau, per l'òrgan competent, de conformitat amb el previst a l'article 32.3 de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en concordança amb la legislació de règim local vigent.

I en prova de conformitat firmen el present conveni en el lloc i data indicats ut supra.

Santiago Villuendas Mestre
RESIDENCIAL CAN MONTLLOR SA

Jordi Baldó Corominas
RESIDENCIAL CAN MONTLLOR SA

Josep Aran i Trullàs
Regidor de Planificació
del Territori