

**CONVENI DE COL.LABORACIÓ URBANÍSTICA PER AL DESENVOLUPAMENT  
DEL SECTOR PM-VAL011 CASA GERMAIN**

A la ciutat de Terrassa, a 13 de setembre de 2004.

**REUNITS**

D'una part, el Sr. Josep Aran Trullàs, major d'edat, regidor de Planificació del Territori de l'Ajuntament de Terrassa.

D'una altra part, els Srs. Emilio Paniello Cuartero major d'edat, proveït de D.N.I. núm.39.146.275-E, amb domicili a efectes del present acte a Terrassa, carrer Major, 34, àtic.

I el Sr. Pere Segura Talló, major d'edat, proveït de D.N.I. núm. 39.160.520-F, amb domicili a efectes del present acte a Terrassa, carrer Major, 34, àtic.

D'una altra part la Senyora Montserrat Astals Figuerolas, major d'edat, amb D.N.I: núm. 39.075.337-Q, amb domicili a Terrassa, Passeig Compte d'Egara 22.

**ACTUEN**

El Sr. Josep Aran Trullàs en nom i representació, en qualitat de Regidor de Planificació del Territori, de l'**AJUNTAMENT DE TERRASSA**.

Els Srs. Emilio Paniello Cuartero i Pere Segura Talló, en representació, en qualitat d'administradors solidaris de la companyia **GDI BCN GLOBAL, S.L.**, segons l'escriptura de constitució de la societat i nomenament d'administradors solidaris de la mateixa, atorgada en data 8 de juny de 2000, davant el Notari de Barcelona Joan Rubies Mallol.

I, la Senyora Montserrat Astals Figuerolas, en nom i representació de l'entitat Mercantil **GALOBARDES SL**, societat unipersonal, domiciliada al carrer San Leopoldo 104, Terrassa, en la seva qualitat d'Administradora única, segons escriptura autoritzada per el Notari de Barcelona José Luis Perales Sanz el 20 de desembre de 2001, NIF. Núm. A08048340.

Assistits del Secretari General Accidental de la Corporació.

Els reunits tal com actuen i en la representació acreditada, es reconeixen mútuament i recíprocament la capacitat legal suficient per al present atorgament, i

## EXPOSEN

I.- Que per resolució de data 4 de juliol de 2003 del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, es va aprovar definitivament el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa (POUM, en endavant), que va ésser publicat el 12 de desembre de l'any indicat.

El POUM preveu un Sector de sòl urbà no consolidat que comprèn les parcel·les incloses dins l'illa delimitada pel carrer Sant Valentí (núm.11-33), el carrer Mas Adei (núms.42-50) i el Parc de Vallparadís. L'objectiu que persegueix el POUM amb la delimitació del Sector és el de construir un front edificat al carrer de Sant Valentí que permeti el pas cap a un espai vinculat al Parc de Vallparadís, alhora que crear un pas entre el carrer de Mas Adei i el mateix Parc, i delimitar un àmbit d'equipament al voltant de la Casa Germain.

Les condicions d'ordenació, edificació i us previstes en la fitxa normativa d'aquest àmbit de Pla de Millora Urbana són les que es transcriuen a continuació:

*Zona d'edificació en ordenació específica, clau A6.0, amb les condicions d'edificació, parcel·lació i usos determinades a les Normes Urbanístiques i amb els paràmetres definits directament pel Pla de Millora.*

*Dades inicials:*

*Sòl privat inicial susceptible d'aprofitament:* 7.169m<sup>2</sup>

***Dades a desenvolupar:***

|                                       |                         |            |
|---------------------------------------|-------------------------|------------|
| <i>Reserves mínimes de sòl públic</i> | <i>Espais Lliures</i>   | 15%        |
|                                       | <i>Equipaments</i>      | 30%        |
|                                       | <b>SÒL PÚBLIC mínim</b> | <b>50%</b> |

|                                  |                         |            |
|----------------------------------|-------------------------|------------|
| <i>Sòl d'aprofitament privat</i> | <i>Residencial</i>      |            |
|                                  | <b>SÒL PRIVAT màxim</b> | <b>50%</b> |

|  |  |
|--|--|
| <i>Alçada màxima:</i>                          | <i>PB+5</i>                                |
| <i>Coefficient bàsic d'edificabilitat brut</i> | <i>1,30m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl</i> |
| <i>Densitat màxima d'habitatges:</i>           | <i>153,44hab/HA</i>                        |

*Es reservarà com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial per a la construcció d'habitatges de protecció pública.*

***Paràmetres indicatius:***

|  |                           |
|--|---------------------------|
| <i>Edificabilitat màxima de l'àmbit :</i>  | <i>9.320m<sup>2</sup></i> |
| <i>Edificabilitat màxima residencial :</i> | <i>8.870m<sup>2</sup></i> |
| <i>Edificabilitat màxima terciària:</i>    | <i>450m<sup>2</sup></i>   |
| <i>Nombre màxim d'habitatges:</i>          | <i>110</i>                |

### **Cessions**

*S'haurà de cedir el 10% de l'edificabilitat addicional, en relació al planejament urbanístic anterior, en els sòls amb us residencial de nova implantació.*

### **Condicions de gestió i execució**

*El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.*

*El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris que hi estan inclosos cedeixin obligatòriament i gratuïtament els sòl reservat pel planejament destinat a sistemes, i es facin càrrec dels corresponents costos d'urbanització.*

### **Règim transitori d'edificació i usos**

*Els edificis i instal·lacions existents dins el Polígon d'Actuació queden en situació de volum disconforme.*

D'acord amb la recent medició resultant de l'aixecament topogràfic efectuat sobre el terreny objecte de l'àmbit referit, la superfície que en resulta és de 7.360,66 metres quadrats. Això suposa un increment de 191,66 metres quadrats de superfície (2,6%) respecte a allò establert en la fitxa normativa del sector. Increment que és inferior al límit del 5% establert a l'article 22.2 del POUM relatiu al marge d'ajust de què disposen els Plans de Millora quant a la precisió de límits dels sectors de desenvolupament. S'acompanya còpia de l'aixecament topogràfic com a annex al present Conveni.

En aquest sentit, l'augment de superfície de l'àmbit comportarà, així mateix, un ajust de l'edificabilitat màxima del Sector prevista per la fitxa normativa del POUM, segons s'indica a continuació:

|  |   |         |
|--|---|---------|
| <b>Superfície sector Pla de Millora, segons fitxa POUM</b> | 7.169,00<br>m <sup>2</sup> sòl              | 100%    |
| Coeficient edificabilitat brut                             | 1,30<br>m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl |         |
| <b>Edificabilitat màx. resultant</b>                       | <b>9.320 m<sup>2</sup>st</b>                | 100,00% |
| Edificabilitat residencial                                 | 8.870,00<br>m <sup>2</sup> st               | 95,17%  |
| Edificabilitat terciari                                    | 450,00m <sup>2</sup> st                     | 4,83%   |
| Nombre màxim d'habitatges                                  | 110   |         |

|   |   |         |
|---|---|---------|
| <b>Superfície sector Pla de Millora, segons topogràfic 2004</b> | 7.360,66<br>m <sup>2</sup> sòl              | 100%    |
| Coeficient edificabilitat brut                                  | 1,30<br>m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl |         |
| <b>Edificabilitat màx. resultant</b>                            | <b>9.568,86<br/>m<sup>2</sup>st</b>         | 100,00% |
| Edificabilitat residencial                                      | 9.106,84<br>m <sup>2</sup> st               | 95,17%  |
| Edificabilitat terciari   | 462,02 m <sup>2</sup> st                    | 4,83%   |
| Nombre màxim d'habitatges                                       | 110   |         |

II.- Que l'entitat mercantil GDI BCN GLOBAL, S.L. és propietària de la següent finca inclosa íntegrament en l'àmbit del Pla de Millora PM-VAL011 CASA GERMAIN al que s'ha fet referència en l'expositiu primer:

*“URBANA: Porció de terreny assenyalada amb els números u a vint -i- u, del carrer Sant Valentí, de Terrassa, d'extensió dos mil cinc-cents setanta- nou metres noranta-sis decímetres quadrats, dintre de la qual es troben onze edificacions, que properament seran enderrocades, i que corresponen als números, u, tres, cinc, set, nou, onze, tretze, quinze, disset, dinou i vint-i-un, amb les següents descripcions: número u, casa composta de baixos i un pis amb pati al darrere, que mesura un ample de quatre metres cinquanta centímetres i de fons o llarg vint -i- dos metres, ocupant una total superfície de noranta-nou metres quadrats; número tres, casa composta de baixos i un pis amb pati al darrere, que mesura quatre metres cinquanta centímetres d'ample i de fons o llarg vint-i-dos metres, ocupant en total una superfície de noranta-nou metres quadrats; número cinc, casa composta de baixos i un pis amb pati al darrere, que mesura quatre metres cinquanta centímetres d'ample i de fons o llarg vint-i-dos metres, ocupant en total una superfície de noranta-nou metres quadrats; número set casa composta de baixos i un pis amb pati al darrere, que mesura quatre metres cinquanta centímetres d'ample i de fons o llarg vint-i-dos metres, ocupant en total una superfície de noranta-nou metres quadrats; número nou, casa composta de baixos i un pis amb pati al darrere, que mesura quatre metres cinquanta centímetres d'ample i de fons o llarg vint-i-dos metres, ocupant en total una superfície de noranta-nou metres quadrats; número onze, casa composta de baixos i un pis amb pati al darrere, que mesura cinc metres i de fons o llarg vint-i-dos metres, ocupant en total una superfície de cent deu metres quadrats; número tretze, casa composta de baixos i un pis amb pati al darrere, que mesura quatre metres cinquanta centímetres d'ample i de fons o llarg vint-i-dos metres, ocupant en total una superfície de noranta-nou metres quadrats; número quinze, casa composta de baixos i un pis amb pati al darrere, que mesura quatre metres cinquanta centímetres d'ample i de fons o llarg vint-i-dos metres, ocupant en total una superfície de noranta-nou metres quadrats; número disset, casa composta de baixos i un pis amb pati al darrere, que mesura quatre metres cinquanta centímetres d'ample i de fons o llarg vint-i-dos metres, ocupant en total una superfície de noranta-nou metres quadrats; número dinou, casa composta de baixos i un pis amb pati al darrere, que mesura quatre metres cinquanta centímetres d'ample i de fons o llarg vint-i-dos metres, ocupant en total una superfície de noranta-nou metres quadrats; número vint-i-un, casa torre composta de planta baixa tan sols, de superfície edificada cent- seixanta metres quadrats, aquesta edificació es troba compresa dins del solar de superfície mil cinc- cents setanta - vuit metres noranta – sis decímetres quadrats, i no té front directe al carrer Sant Valentí. La finca per procedència de la finca registral 4.442, es troba dotada amb dos quarts i mig de ploma d'aigua de peu mesurada de Barcelona, procedent del canal de la Societat “Mina Pública de Aguas de Terrassa”. Limita en conjunt, pel front amb el carrer de la seva situació, carrer Sant Valentí, a l'esquerra entrant; dreta sortint, amb honors d'Isidre Riera i Alegre; esquerra, amb una altra finca de “Juan Gorina y Compañía”; i per darrere, part amb honors de l'esmentat Isidre Riera i part amb honors de Francesc Figueras. El solar que ocupa aquesta finca es forma per agrupació de les onze finques colindants següents: PRIMERA.- la inscrita sota el número 4.447, al foli 23 del volum 2.689 llibre 927 de Terrassa – Secció 1ª, inscripció 8ª. SEGONA.- La inscrita sota el número 4.448, al foli 26 del volum 2.689 llibre 927de Terrassa – Secció 1ª, inscripció 8ª. TERCERA.- La inscrita sota el número 4.449, al foli 29 del Volum 2.689 Llibre 927 de Terrassa – Secció 1ª, inscripció 10ª. QUARTA.- La inscrita sota el número 4.450, al foli 32 del Volum 2.689 Llibre 927 de Terrassa – Secció 1ª, inscripció 10ª. CINQUENA.- La inscrita sota el*

número 4.451, al foli 35 del Volum 2.689 Llibre 927 de Terrassa – Secció 1ª, inscripció 10ª. SISENA.- La inscrita sota el número 4.452, al foli 38 del Volum 2.689 Llibre 927 de Terrassa – Secció 1ª, inscripció 10ª. SETENA.- La inscrita sota el número 4.453, al foli 41 del Volum 2.689 Llibre 927 de Terrassa – Secció 1ª, inscripció 10ª. VUITENA.- La inscrita sota el número 4.454, al foli 44 del Volum 2.689 Llibre 927 de Terrassa – Secció 1ª, inscripció 10ª. NOVENA.- La inscrita sota el número 4.455, al foli 47 del Volum 2.689 Llibre 927 de Terrassa – Secció 1ª, inscripció 10ª. DESENA.- La inscrita sota el número 4.456, al foli 50 del Volum 2.689 Llibre 927 de Terrassa – Secció 1ª, inscripció 10ª. ONZENA.- La inscrita sota el número 4.442, al foli 29 del Volum 1.898 Llibre 550 de Terrassa – Secció 1ª, inscripció 11ª.”

#### CÀRREGUES:

- Hipoteca a favor de la Caixa d'Estalvis de Terrassa.
- Servitud de pas d'aigües, de la societat Mina Pública d'Aigües de Terrassa”.
- Afeccions fiscals procedents de les inscripcions 2ª i 3ª.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 8024204DG1082B0001OQ

INSCRIPCIÓ: Consta inscrita en el Registre de la Propietat núm. 3 de Terrassa, en el Tom 2999 Llibre 1099, foli 133, finca número 47.828.

TITOL: Pertany a la companyia GDI BCN GLOBAL, SL, per agrupació de les finques registrals números 4.447, 4.448, 4.449, 4.450, 4.451, 4.452, 4.453, 4.454, 4.455, 4.456 i 4.442.

S'acredita la titularitat i les altres circumstàncies de la indicada finca mitjançant la corresponent nota simple informativa de domini i càrregues, emesa el 30 de juliol de 2004, que serà incorporada al present conveni, formant part integrant del mateix.

**III.-** Que l'entitat mercantil GALOBARDES, SL. és propietària de les següents finques, totes elles incloses íntegrament en l'àmbit del Pla de Millora PM-VAL011 CASA GERMAIN al que s'ha fet referència en l'expositiu primer:

- a) *“URBANA, que consta de dos casas unidas sitas en la calle de Manso-Adey de la ciudad de Terrassa, señaladas con los números cuarenta y ocho y cincuenta. Se compone cada una de bajos y un piso y mide de frente cuatro metros cuatrocientos quince milímetros, y de fondo o largo trece metros sesenta centímetros, formando una superficie de sesenta metros cuatro decímetros y cuarenta centímetros cuadrados, y además se compone también cada una, de un patio circuido de paredes, de igual anchura que la casa y de cinco metros sesenta y tres centímetros de longitud, formando una superficie de veinticuatro metros ochenta y cinco centímetros y sesenta centímetros, y de otro patio no circuido las paredes, de la misma anchura y de largo, el de la casa número cuarenta y ocho, veinticuatro metros diecinueve centímetros al sur, y veintitrés metros sesenta y seis centímetros al norte, y el de la casa número cincuenta, veintitrés metros sesenta y seis centímetros al sur y veinte metros noventa y seis centímetros al norte. Linda de por junto por el frente, oeste o poniente con la referida calle de Manso Adey; y por su derecha saliendo norte o (...) con casa de Doña Mercedes Germain y Bertrán; por su izquierda sur o mediodía con casa de Don José Domingo y Vilajuana (según la inscripción undécima, con otra finca aportada a la Sociedad Galobardes SA) y por su espalda este u oriente con Juan*

*Germain y con los herederos de Antonio Muntada. Es el resto de la finca de éste número después de separada de la misma, la casa a que se refiere la nota de segregación puesta al margen de la inscripción primera que antecede.”*

CÀRREGUES: Lliure

REFERÈNCIA CADASTRAL:

8024253DG1082B0001HQ; 8024252DG1082B0001UQ

INSCRIPCIÓ: Consta inscrita en el Registre de la Propietat núm. 3 de Terrassa, en el Tom 554 Llibre 171 de la secció 2ª foli 239 finca número 3655.

- b) *“URBANA, o sea una casa de un solar compuesto de bajos y un piso situada en la calle de Manso Adey de la ciudad de Terrassa, señalada con el número cuarenta y seis, la cual mide de frente cuatro metros cuatrocientos quince milímetros y de fondo o largo trece metros sesenta centímetros formando una superficie de sesenta metros cuatro decímetros y cuarenta centímetros cuadrados y además se compone de un patio circuido de paredes de igual anchura que la casa y de cinco metros sesenta y tres centímetros de longitud, formando una superficie de veinticuatro metros ochenta y cinco decímetros y sesenta centímetros, y de otro patio no circuido de paredes, de la misma anchura, y de largo veinticuatro metros setenta y dos centímetros al sur y veinticuatro metros diecinueve centímetros ya al norte. Linda por el frente oeste o poniente con dicha calle de Manso-Adey; y por su derecha saliendo norte o cierzo con restante finca de Don Francisco Germain y Bertrán; y por su izquierda sur o mediodía con finca de Don José Domingo y Vilajuana ( según inscripción séptima, con otra finca aportada a la Sociedad Galobardes SA), y por su espalda este u oriente con Juan Germain y con los herederos de Don Antonio Muntada. Es parte de la finca urbana compuesta de tres casas unidas, inscrita de número tres mil seiscientos cincuenta y cinco al folio ciento catorce del tomo ciento veinticuatro del Ayuntamiento de Terrassa cuatrocientos cuarenta y nueve de la numeración general.”*

CÀRREGUES: Lliure

REFERÈNCIA CADASTRAL: 8024251DG1082B0001ZQ

INSCRIPCIÓ: Consta inscrita en el Registre de la Propietat núm. 3 de Terrassa, en el Tom 453 Llibre 125, foli 31 finca número 3668.

- c) *“URBANA, o sea, dos casas unidas, situadas en la calle de Manso Adey de la ciudad de Terrassa, señaladas con los números cuarenta y dos y cuarenta y cuatro. Se compone cada una de bajos y un piso, mide de frente cuatro metros cuatrocientos quince milímetros, y de fondo o largo trece metros sesenta centímetros, formando una superficie de sesenta metros, cuatro decímetros y cuarenta centímetros cuadrados; y además, se compone también cada una de un patio circuido de paredes, de igual anchura que la casa, y de cinco metros sesenta y tres centímetros de longitud, formando una superficie de veinticuatro metros, ochenta y cinco decímetros y sesenta centímetros, y de otro patio no circuido de paredes sino en parte, de la misma anchura, y de largo el de la casa número cuarenta y cuatro veintidós metros cincuenta y siete centímetros al sur y veintitrés metros cincuenta y cuatro centímetros al norte, en total ciento dos metros ochenta centímetros cuadrados; y el de la casa número cuarenta y dos, veintitrés metros sesenta y cuatro centímetros al sur y veinticuatro metros sesenta y dos centímetros al norte, en total ciento seis metros, setenta y cinco decímetros y cuarenta*

*centímetros cuadrados. Lindan, por su frente, poniente, con dicha calle de Manso Adey; por su derecha saliendo cierzo, con la casa número cuarenta y seis, perteneciente a la herencia de Don Baltasar Germain y Anglada; por su izquierda mediodía, con casa de José Font; y por su espalda oriente con Juan Germain y con los herederos de Antonio Muntada.”*

CÀRREGUES: Lliure

REFERÈNCIA CADASTRAL:

8024250DG1082B0001SQ; 8024249DG1082B0001UQ

INSCRIPCIÓ: Consta inscrita en el Registre de la Propietat núm. 3 de Terrassa, en el Tom 449 Llibre 124, foli 90 finca número 3692.

d) *“URBANA: Vapor o local industrial, sito en esta ciudad, en la calle de San Valentín número veintinueve. Compuesto de una planta sótano de doscientos ochenta y siete metros cuadrados, una planta baja o semisótano de una superficie de mil ciento veinticuatro metros cuadrados, que por el desnivel existente en el terreno al final está al mismo nivel que éste, otra planta baja compuesta de dos naves, ambas a un mismo nivel, separadas en una parte por la rampa de acceso al semisótano que tienen una superficie conjunta de dos mil ochocientos sesenta y cuatro metros cuadrados, y un local situado en la planta primera alta con una superficie de doscientos once metros cuadrados. La total finca mide de anchura, por la referida calle, cuarenta y tres metros, y de fondo o largo por la parte de Oriente, noventa y ocho metros, en dos líneas, una de sesenta y cuatro metros y otra de treinta y cuatro, entre las cuales hay otra de dieciséis metros sesenta y cinco centímetros que forma con la de treinta y cuatro un recodo, cercando la otra, o sea, la finca; otra línea de veintidós metros sesenta centímetros que es la anchura que tiene en su extremo, ocupando toda ella una superficie de tres mil cuatrocientos cuarenta y cuatro metros sesenta y cinco centímetros cuadrados equivalentes a noventa y un mil ciento setenta y nueve palmos ochenta y seis palmos cuadrados. Lindante por su frente, norte, con dicha calle de San Valentín, por la izquierda saliendo oriente, y por la derecha poniente con fincas de Doña Josefa Vila y Marcet y además en el último linda con otras de José Domingo y Mercedes Germain, por la espalda, con otras de Francisco Figueras y Mercedes Germain.”*

CÀRREGUES: Lliure

REFERÈNCIA CADASTRAL: 8024202DG1082B0001FQ

INSCRIPCIÓ: Consta inscrita en el Registre de la Propietat núm. 3 de Terrassa, en el Tom 464 Llibre 169, foli 194 finca número 4723.

TITOL: Pertanyen totes elles a l'esmentada companyia per títol d'aportació a la societat, segons resulta de la escriptura de constitució de la companyia autoritzada pel Notari de Terrassa, Senyor Jesús Solís de Ecenarro en data 14 de juny de 1942.

S'acredita la titularitat i les altres circumstàncies de les indicades finques mitjançant les corresponents notes simples informatives de domini i càrregues expedides els mesos de juny/juliol de 2004, que seran incorporades al present conveni, formant part integrant del mateix.

**IV.-** Que la finca propietat de la companyia GDI BCN GLOBAL, SL, descrita en l'antecedent II, es troba parcialment qualificada d'equipament comunitari, clau E10,

d'acord amb l'ordenació que de forma indicativa es troba actualment prevista al POUM.

El Patronat Municipal d'Educació ha emès informe en el que es conclou que és absolutament apressant i necessària la construcció d'un Parvulari en aquesta ubicació, per tal de poder donar resposta a la demanda existent i creixent a les places en aquesta zona de la ciutat, essent competència d'aquest Ajuntament la construcció i posada en funcionament de l'esmentat centre escolar.

Per aquest motiu és precís agilitar el procediment per a l'obtenció dels terrenys que hauran de ser destinats a la finalitat descrita, el concret límit dels quals serà objecte de concreció pel corresponent Pla de Millora del Sector (PM-VAL011).

La possibilitat d'obtenir anticipadament un terreny amb qualificació de sistema es troba prevista als articles 34.6 i 150 de la Llei 2/2002, de 14 de març d'urbanisme de Catalunya (LUC, en endavant). Aquests preceptes permeten, en efecte, que es pugui procedir a l'ocupació directa dels terrenys afectats pel planejament urbanístic a qualsevol tipus de sistema, i que s'hagin d'incorporar per cessió obligatòria al domini públic. Caldrà però, en qualsevol cas, garantir i reconèixer el dret dels propietaris a participar en el repartiment just dels beneficis i les càrregues en el sí del sector de planejament concret, en el moment que es procedeixi a la futura reparcel·lació de l'àmbit.

**V.-** Que, a la vista d'aquests antecedents, de conformitat amb la LUC i demés normes concordants i amb la finalitat d'harmonitzar interessos privats i públics, d'agilitar el desenvolupament de la gestió i execució de l'ordenació relativa al Pla de Millora PM-VAL011 CASA GERMAIN i de garantir la consecució dels objectius que es proposen en el POUM, així com els expressats als antecedents precedents, els reunits formulen el present conveni i se sotmeten als següents

## **PACTES**

### **PRIMER**

A l'empara de l'article 98.4 de la LUC, i 32 del POUM de Terrassa, els reunits subscriuen el present document de **Conveni Urbanístic pel desenvolupament de l'àmbit de Pla de Millora Urbana, PM-VAL011 Casa Germain**, previst al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa.

Amb la subscripció d'aquest conveni entre els qui representen el 100% de la propietat del sòl inclòs en el sector objecte de desenvolupament mitjançant el corresponent Pla de Millora, amb dret a aprofitament, s'estableixen les bases i els criteris als quals s'haurà de subjectar el Pla de Millora del Sector, així com el corresponent projecte de reparcel·lació, esdevenint així innecessària la tramitació d'estatuts i bases d'actuació i la constitució de la Junta de Compensació.



## SEGON

Per al repartiment dels **9.568,86 m<sup>2</sup>st** que es deriven de l'ajust de les previsions de la fitxa normativa del POUM PM-VAL 011 al resultat de la medició real de la superfície de l'àmbit del Sector, s'estableixen els següents criteris:

- El 10% de l'aprofitament del Sector que haurà de ser objecte de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament es calcularà sobre l'edificabilitat addicional prevista pel POUM respecte a la permesa pel PGO 83, una vegada efectuats els ajustos derivats de l'augment de superfície del sector segons l'aixecament topogràfic que s'acompanya com a annex al present conveni. Correspondrà, per tant, als propietaris privats el repartiment del restant 90%, en proporció a la quantia dels seus drets aportats, segons allò disposat a l'article 120 de la LUC.
- L'Administració actuant té el deure de destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública el 10% de l'aprofitament que obtingui per cessió obligatòria i gratuïta - en compliment de les determinacions de l'article 156.2 LUC, d'acord amb l'art. 153.4.b LUC, l'art. 12.3 de les Normes Urbanístiques del POUM i l'apartat 6.5 de la seva Memòria.
- S'ha de destinar, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial de nova implantació per a la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb el que s'estableix en la pròpia fitxa del Sector de PM, en compliment de l'article 57.3 de la LUC i l'article 12 de les Normes Urbanístiques del POUM.
- A l'hora de valorar les finques resultants s'ha de tenir en compte el valor diferencial que les parcel·les destinades a habitatge de protecció pública tenen en relació amb les de renda lliure (art. 120.1.h LUC). En qualsevol cas, per a la valoració de les parcel·les resultants s'han d'aplicar les regles de ponderació establertes per l'article 37 LUC (art. 120.1.b LUC), i l'article 2 del seu reglament de desenvolupament.

## TERCER

Els criteris definits en el pacte precedent es concreten en el repartiment de l'aprofitament urbanístic d'acord amb el que segueix:

### 1) Valors de repercussió del Sector

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| - Valor de repercussió habitatge lliure:   | 721,21 €/m <sup>2</sup> st |
| - Valor de repercussió habitatge protegit: | 213 €/m <sup>2</sup> st    |
| - Valor de repercussió terciari:           | 576,96 €/m <sup>2</sup> st |

### 2) Valor de l'aprofitament residencial del Sector corresponent al 10% AM

- De l'edificabilitat diferencial entre PGO 83 i POUM 03 (segons l'increment d'edificabilitat derivat de l'augment de la superfície de l'àmbit), això és 7.651,24

m<sup>2</sup> st (9.106,84 – 1.455,60) se n'ha de destinar el 20% a habitatge protegit, és a dir: **1.530,25 m<sup>2</sup>st hp.**

- La resta (80%), és a dir, **6.120,99 m<sup>2</sup>st hl** es destinaran a habitatge en règim lliure.

- Valor de l'aprofitament residencial del Sector:

$$1.530,25 \text{ m}^2\text{st hp} \times 213,00 \text{ € m}^2\text{st hp} = 325.943,25 \text{ €}$$

$$6.120,99 \text{ m}^2 \text{ hl} \times 721,21 \text{ € m}^2 \text{ hl} = 4.414.519,20 \text{ €}$$

**TOTAL: 4.740.462,45 €**

- Valor del sostre residencial corresponent al 10% de cessió: **474.046,25 €**, que es tradueixen en 1530,25 m<sup>2</sup>st protegit (x 213 €/m<sup>2</sup>st = 325.943,25) + 205,35 m<sup>2</sup>st lliure (x 721,21 €/m<sup>2</sup>st = 148.100,47) = 474.043,72 €

### 3) Valor de l'aprofitament terciari del Sector corresponent al 10% AM

L'aprofitament terciari del Sector es concreta en 462,02 m<sup>2</sup> stt, com a conseqüència de l'augment proporcional de la superfície de l'àmbit, segons la recent medició del mateix, la qual cosa representa un lleuger increment respecte al previst a la fitxa normativa del POUM (450 m<sup>2</sup> stt).

- Valor de l'aprofitament terciari del Sector

$$462,02 \text{ m}^2 \text{ stt} \times 576,96 \text{ € m}^2\text{stt} = 266.567 \text{ €}$$

- Valor de l'aprofitament terciari corresponent al 10% de cessió

$$46,20 \text{ m}^2 \text{ stt} \times 576,96 \text{ €/m}^2 \text{ stt} = 26.655,55 \text{ €}$$

### 4) Drets que corresponen a l'Ajuntament en concepte de 10% AM

El valor corresponent al sostre residencial que ha de ser objecte de cessió a l'Ajuntament en concepte de 10% és de 474.046,25 €

Aquest valor s'hauria de traduir i concretar en la cessió a favor de l'Ajuntament del sostre següent:

- 1.530,25 m<sup>2</sup>stp** en règim d'habitatge protegit, que representa un valor de 325.943,25 €
- 205,35 m<sup>2</sup> stl** residencial lliure, que representa un valor de 148.100,47 €

A l'empara d'allò disposat a l'article 120.1.d de la LUC es convé, això no obstant, que l'adjudicació del sostre lliure esmentat es substitueixi per la corresponent indemnització en metàl·lic.

Al sostre residencial indicat s'ha d'afegir el 10% del sostre terciari de l'àmbit, és a dir:

- c) **46,20 m<sup>2</sup> stt terciari**, que representa un valor de 26.655,55 €

A l'empara novament d'allò disposat a l'article 120.1.d de la LUC es convé, això no obstant, que l'adjudicació del sostre terciari esmentat es substitueixi per la corresponent indemnització en metàl·lic.

En conseqüència, els drets que s'adjudicaran a l'Ajuntament en concepte de 10% d'aprofitament mig són els següents:

- a) Cessió de sostre de **1.530,25 m<sup>2</sup> stp** en règim de protecció pública.  
 b) Compensació econòmica corresponent a 205,35 m<sup>2</sup> stl (148.100,47 €) més la corresponent a 46,20 m<sup>2</sup> st terciari (26.655,55 €), i que es quantifiquen en un total de **174.756,02 €**

## 5) Drets que corresponen als privats (90% de l'aprofitament del Sector)

Els drets que corresponen als privats es distribueixen de la manera següent:

- a) El sostre residencial que resta per repartir entre els privats és de 6.120,99 m<sup>2</sup> st hl (5.915,64 m<sup>2</sup> stl + 205,35 m<sup>2</sup> stl corresponents als m<sup>2</sup> stl que haurien de ser de cessió i que es compensen en metàl·lic a l'Ajuntament) més 1.455,50 m<sup>2</sup> st del PGO 83, és a dir, un total de **7.576,49 m<sup>2</sup> st, dels quals:**
- **7.285,47 m<sup>2</sup>st són en règim lliure i**
  - **291,12 m<sup>2</sup> st s'han de destinar a règim de protecció pública.**

Cal recordar que d'acord amb allò disposat a l'article 57.3 de la LUC el sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifiqui d'ús residencial de nova implantació s'ha de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública. I que el sostre residencial total del Sector és de 9.106,84 m<sup>2</sup> st, per la qual cosa s'ha de destinar 1.821,37 m<sup>2</sup> st a règim de protecció pública.

S'ha vist abans que corresponen a l'Ajuntament 1.530,25 m<sup>2</sup> stp, per la qual cosa resten **291,12 m<sup>2</sup> stp** que correspondrà executar als privats en règim de protecció pública.

- b) Al sostre esmentat s'ha d'afegir el corresponent al sostre terciari de l'àmbit, és a dir, **462,02 m<sup>2</sup> stt** (415,82 m<sup>2</sup> stt + 46,20 m<sup>2</sup> stt que haurien de ser de cessió i que es compensen en metàl·lic a l'Ajuntament).

## QUART

El projecte de reparcel·lació del Sector objecte del present Conveni tindrà per objecte el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues, la regularització de la configuració de les finques resultants, així com la fixació de l'aprofitament en zones aptes d'edificació, d'acord amb els criteris expressats en el pacte precedent. Els propietaris de les finques resultants, i l'Ajuntament de Terrassa contribuiran en les

despeses d'urbanització d'acord amb el percentatge que els correspongui segon les finques adjudicades.

En qualsevol cas, el sostre corresponent al 10 % de cessió de l'aprofitament mig que s'adjudica a favor de l'Ajuntament de Terrassa, s'ubicarà en la porció de terreny de forma rectangular que dona front al carrer del Mas Adei. Això, sens perjudici que, en el supòsit que no sigui possible materialitzar tot el sostre atribuït a favor de l'Ajuntament en l'esmentada porció, el restant sostre sigui objecte de compensació en metàl·lic, a l'empara d'allò disposat a l'article 120.1.d) de la LUC.

## **CINQUÈ**

En compliment de la Llei 2/2202, d'urbanisme de Catalunya, que incorpora el deure de l'administració de destinar a la construcció d'habitatges protegits el 10% de l'aprofitament que obtingui per cessió obligatòria i gratuïta (art. 156.2 i 153.4 LUC), i obliga a destinar el 20% del sostre que es qualifiqui d'ús residencial de nova implantació a algun règim d'habitatge protegit, es destinarà a promocions d'habitatges de protecció pública tant la integritat del sostre que s'adjudicarà a l'Ajuntament, com els 291,12 m<sup>2</sup> que s'adjudicaran als privats, segons l'anterior pacte tercer, i així constarà en la descripció que es faci d'aquestes finques en el projecte de reparcel·lació per a la seva posterior constància en el Registre de la Propietat.

## **SISÈ**

Les propietats aquí representades es comprometen a facilitar, en la mesura que sigui jurídicament i urbanísticament procedent, la transmissió anticipada dels terrenys ubicats dins l'àmbit del sector que són de la seva propietat i que s'han de destinar a la finalitat prevista en el POUM de construcció i posada en funcionament d'un equipament educatiu, d'acord amb allò previst a l'article 150 i concordants de la LUC.

Aquesta transmissió anticipada de la titularitat de la porció esmentada s'haurà de dur a terme a requeriment de l'Ajuntament, una vegada determinada i definida la seva afectació a sistema d'equipament educatiu pel Pla de Millora del Sector i, en qualsevol cas, lliure de càrregues i gravàmens, circumstància que s'haurà d'acreditar de forma fefaent mitjançant la corresponent certificació registral de domini i càrregues.

L'ocupació anticipada dels terrenys comportarà, així mateix, la renúncia expressa a:

- qualsevol indemnització derivada de l'ocupació.
- la possibilitat d'acollir-se al previst a l'article 150.3 atès que el Pla de Millora PM-VAL011 és d'iniciativa privada i la posterior gestió d'aquest planejament derivat s'ha d'efectuar per mitjà del corresponent projecte de reparcel·lació, per la modalitat de compensació bàsica, dependent totalment la iniciativa per activar aquests instruments de planejament i gestió dels mateixos propietaris del sector que subscriuen el present conveni.

Així mateix les propietats aquí representades autoritzen amb la subscripció del present Conveni a l'Ajuntament de Terrassa a accedir als terrenys que el POUM preveu afectar de sistema d'equipaments, i a realitzar les actuacions que resultin

necessàries en els mateixos, amb l'objecte d'avançar en la consecució de l'objectiu ja assenyalat de construir i posar en marxa un Parvulari en aquesta ubicació.

## **SETÈ**

Les propietats aquí representades s'obliguen a introduir en possibles futurs contractes de compravenda, cessió o transmissió per qualsevol títol a favor de tercers de les finques descrites en l'expositiu segon, l'existència del present conveni, quedant els adquirents obligats a l'íntegre compliment de tots els seus pactes. Per aquest motiu serà necessari incloure les clàusules adients als documents de transmissió.

## **VUITÈ**

El present conveni té caràcter administratiu i, per tant, la legislació aplicable al mateix en cas de discrepàncies, serà la que es derivi en cada una de les respectives matèries regulades a la Llei 7/85 Reguladora de les Bases de Règim Local, modificada per la Llei 11/1999, i el Decret Legislatiu 2/2003, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.

I per que consti als efectes oportuns, les persones ressenyades a l'inici del present document, signen aquest Conveni, en la representació que ostenten, amb els documents annexos que formen part integrant del mateix, en el lloc i data expressats al seu encapçalament, per triplicat exemplar.

Sr. Josep Aran Trullàs  
Regidor de Planificació del Territori

Sr. Pere Segura Talló  
Administrador GDI BCN GLOBAL, S.L.

Emili Paniello Cuartero  
Administrador GDI BCN GLOBAL, S.L.

Sra. Montserrat Astals Fiquerolas  
Administradora GALOBARDES, S.L.