

CONVENI URBANÍSTIC PER A LA DETERMINACIÓ DELS CRITERIS DE REPARTIMENT DELS BENEFICIS I CÀRREGUES DE L'APROFITAMENT DEL SECTOR DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT DEL PASSEIG DE PONENT, NÚMERO 28 (PA-PON028) DE TERRASSA.

A la ciutat de Terrassa, a 13 de juliol de 2006

REUNITS

D'una part, el Sr. Josep Aran Trullàs, Primer Tinent d'Alcalde i Regidor de l'Àrea de Planificació del Territori de l'**AJUNTAMENT DE TERRASSA**.

D'una altra part, el Sr. José Luis Rodríguez Enfedaque, en nom i representació de la societat **IMMOBILIARIA AMBAR, S,A**,

ACTUEN

El Sr. Josep Aran Trullàs en nom i representació, com a Regidor de l'Àrea de Planificació del Territori, de l'Ajuntament de Terrassa.

El Sr. José Luis Rodríguez Enfedaque, com a administrador de la Companyia Inmobiliaria Ambar S.A. constituïda per temps indefinit mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, Carlos Cabadés O'Callaghan, el dia 16 de març de 1987. Inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona en el tom 8.332, llibre 7.585 de la secció 2^a, foli 31, full número 95.465. I adaptats els seus Estatuts i traslladat el seu domicili social en escriptura autoritzada pel Notari de Terrassa, Joaquín Segú Vilahur, el dia 28 d'abril de 1992. Inscrita en el Registre Mercantil de la província en el full B-69.722, foli 36, tom 24.271 de l'arxiu.

Assistits del Secretari General de la Corporació.

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

EXPOSEN

I.- Que per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya de data 4 de juliol de 2003, es va acordar aprovar definitivament el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa (en endavant, POUM). Aquest acord i les corresponents Normes Urbanístiques foren publicats al DOGC número 4.029 de data 12 de desembre de 2003.

En l'abans referit instrument de planejament general, es delimita el Polígon d'Actuació de la Carretera del Passeig Ponent, número 28 que es correspon amb un sector de sòl urbà no consolidat que inclou les parcel·les situades dins l'illa determinada pels carrers Ronda de Ponent (número 28-30). El seu objectiu és el d'ordenar l'àmbit, conjuntament amb altres polígons, per tal de transformar aquesta artèria urbana en una avinguda principal de la ciutat. S'acompanya com a document número 1, la fitxa normativa de l'esmentat sector continguda en el POUM.

Les condicions d'ordenació, edificació i us venen establertes per les Normes Urbanístiques del POUM i per la fitxa d'aquest Polígon d'Actuació, de la qual s'incorpora una còpia el present expedient, que literalment estableix el següent;

"Condicions d'ordenació, edificació i ús:

Zona d'edificació de Fronts d'agrupació parcel·laria en illa tancada, clau A3.4, amb les condicions d'edificació, parcel·lació i ús determinades en les Normes Urbanístiques i amb els paràmetres definits directament pel Polígon d'Actuació.

Dades inicials:

Sòl d'aprofitament privat inicial :	717m2
Sòl d'aprofitament públic inicial :	217m2
	934 m2

Dades finals:

reserves de sòl públic	Viari	431m2	37,51%
	SÒL PÚBLIC		37,51%
Sòl d'aprofitament privat	Residencial	718m2	62,49%
	SÒL PRIVAT		62,49%

Alçada màxima:	PB+5
Coefficient d'edificabilitat brut:	1,99m2st/m2sl
Coefficient d'edificabilitat net/aprof. inicial	3,18m2st/m2sl

Paràmetres indicatius:

Edificabilitat màxima en l'edificació principal	1.565m2
Edificabilitat màxima en PB i pati d'illa	718m2
Edificabilitat màxima de l'àmbit:	2.283m2
Nombre orientatiu d'habitatges:	20

Cessions:

Cessió de l'aprofitament en els termes establerts a la llei d'urbanisme i que en aquest sector, es correspon amb el 10% de l'edificabilitat addicional en relació al planejament urbanístic anterior.

Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament, destinat a sistemes.

Condicions de gestió i execució:

El Polígon d'actuació, s'executarà pel sistema de reparcel·lació amb modalitat de cooperació.

El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris que hi estan inclosos, es facin càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari.

L'ordenació de volums definitiva es concretarà mitjançant la reparcel·lació, o bé en el moment de l'atorgament de les llicències d'edificació.

Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins del polígon d'actuació estaran subjectes al règim de volum disconforme. Transitòriament es podrà ampliar el volum existent en una planta, sense que això signifiqui un increment superior al 30% respecte el volum inicial".

II.- Que la companyia INMOBILIARIA AMBAR S.A. és propietària de les finques que en el present document s'identifiquen amb els números 1 i 2, i l'Ajuntament de Terrassa és propietari de la finca número 3, incloses en l'àmbit del Polígon d'Actuació PA-PON028, i que es descriuen a continuació:

Finca número 1:

Descripció registral: "URBANA: porción de terreno solar edificable sito en Terrassa y en su casco urbano, con frente a la calle Lateral Tránsito Riera del Palau, en línea de diez metros, hoy Ronda de Ponent, número 30. Tiene una superficie de quinientos cincuenta y cinco metros sesenta y cinco decímetros cuadrados, iguales a catorce mil setecientos ocho palmos también cuadrados.

Linda: por su frente, sur, con la calle Lateral Tránsito Riera del Palau, hoy Ronda Ponent, derecha entrando este, con las parcelas número tres, doce, trece y catorce; izquierda, oeste, con la parcela número uno del plano de parcelación de mayor finca de donde se segregó; y por el fondo, con José Barceló o sucesores. Constituye la parcela números dos."

Dades Registrals: Inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Terrassa, al tom 2010, llibre 908, foli 132, finca número 60.711.

Càrregues: Lliure de càrregues, gravàmens i ocupants.

Referència cadastral: 6215051 DG 1061B 0001 PX

Titular: Pertany per compra a "Accesorios y Suministros V.S., S.A." formalitzada en escriptura pública atorgada pel Notari Àngel García Diz en data 8 d'abril de 2005 amb el número de protocol 1.768. S'incorpora còpia compulsada d'aquesta escriptura formant part integrant d'aquest conveni com a document número 2.

Finca número 2:

Descripció registral: "URBANA: porción de terreno sito en Terrassa, RONDA PONENT, número treinta y seis, antes calle Lateral del Tránsito, mide ciento ochenta y siete metros, noventa y dos decímetros cuadrados. LINDA; al frente, en línea de seis metros, con la citada calle; derecha entrando, en línea veintinueve metros, sesenta y cuatro centímetros, con resto de finca matriz; izquierda, en línea de treinta y tres metros, con resto de finca matriz; y fondo en, línea diagonal, con resto de finca matriz. És la parcela número TRES del conjunto y en la licencia de parcelación 6/84. Se SEGREGA de la finca 3.107-N, al folio 21, tomo 2011 del archivo, libro 909 de Terrassa, sección 2ª inscripción 18ª".

Dades Registrals: Inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Terrassa, al tom 2409, llibre 1307, de la secció 2ª, foli 149, finca número 81.079

Càrregues: afección fiscal según nota al margen de la inscripción 18ª. Queda afecta per un termini de 5 anys al pagament de l'Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats meritat per la segregació i adjudicació.

Referència cadastral: 6215050-DG1061B-0001-QX.

Titular: Li pertany per compra a "Promociones Jamuz , S.L." formalitzada en escriptura pública atorgada pel Notari Àngel García Diz en data 8 d'abril de 2005 amb el número de protocol 1.769. S'incorpora còpia compulsada d'aquesta escriptura formant part integrant d'aquest conveni com a document número 3.

Finca número 3:

Que l'Ajuntament de Terrassa és propietari de la següent finca inclosa íntegrament en l'àmbit de l'indicat Polígon d'Actuació:

Descripció registral: *"porció de sòl de forma irregular que ocupa una superfície de 217 m² i que està ubicada dins de sòl ocupat per la canalització del transvasament de la Riera del Palau entre els carrers del Franc Comtat i Don Bosco. LLINDA: al sud i a l'oest, amb la canalització del Transvasament de la Riera del Palau, a l'est amb la canalització del Transvasament de la Riera del Palau i el vial est de la Ronda de Ponent, al Nord amb el vial est de la Ronda de Ponent."*

S'acompanya com a document número 4, formant part del present Conveni, còpia del plànol d'emplaçament.

Inscripció: pendent d'immatriculació.

Títol: pertany a l'Ajuntament de Terrassa per títol d'expropiació, en compliment de les determinacions del "Projecte de desviament de la Rambla de Terrassa i condicionament de la riera a l'occident de la població, solució Maurina" d'acord amb les Actes de pagament i ocupació subscriïdes, que obren als arxius municipals.

III.- El restant sòl que integra la superfície total de l'àmbit del Polígon d'Actuació, és a dir, 195,5 m², són de domini públic obtinguts gratuïtament, sense que, per tant, donin dret a l'administració a participar en el repartiment de beneficis i càrregues de l'actuació, en aplicació de l'apartat 5 del mateix article 120 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant, TRLUC).

IV.- De conformitat amb l'article 98.4 del TRLUC i amb l'article 32 de les NNUU del POUM, amb la finalitat d'harmonitzar interessos privats i públics, d'agilitar el desenvolupament de la gestió i execució de l'ordenació i garantir la consecució dels objectius que es proposen en el POUM, els reunits convenen una Proposta Urbanística que desenvolupa el contingut i concreten el repartiment dels beneficis i càrregues derivats de l'aprofitament previst al Polígon d'Actuació del Passeig de Ponent, número 28 previst en el document del referit instrument de planejament general definitivament aprovat, per la qual cosa es sotmeten als següents

PACTES

PRIMER.- A l'empara de l'article 98.4 del TRLUC i de l'article 32 de les NNUU del POUM de Terrassa, els reunits subscriuen el present document de Conveni Urbanístic per a la determinació dels criteris de repartiment de beneficis i càrregues derivades de l'aprofitament del Polígon d'Actuació urbanística PA-PON028 del POUM al Passeig de Ponent, número 28.

Amb la subscripció d'aquest Conveni amb els qui representen el 100% de la propietat del sòl inclòs en l'àmbit amb dret a aprofitament, s'estableixen els criteris i bases per a la posterior preparació del preceptiu projecte de reparcel·lació en la seva modalitat de cooperació.

SEGON.- Per al repartiment dels aprofitaments previstos en la fitxa del Polígon d'Actuació PA-PON028 que són els 2.283 m²st resultants de la ordenació establerta en la pròpia fitxa normativa, s'estableixen els criteris següents

- 1) Manteniment dels drets dels propietaris particulars, en proporció a la superfície de sòl per ells aportada, respecte a l'edificabilitat de l'àmbit prevista en el POUM.
- 2) La fitxa normativa del Polígon d'actuació de reiterada menció, disposa que la propietat efectuarà la cessió a l'Ajuntament de Terrassa de l'aprofitament corresponent al 10% de l'edificabilitat addicional en relació al planejament urbanístic anterior així com la cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes.
- 3) De conformitat amb l'article 43.3 del TRLUC, en la nova redacció donada per la Llei 10/2004, de 24 de desembre, la cessió de sòl del 10% de l'aprofitament pot ésser substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible.
- 4) L'Administració actuant té el deure de destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública tant el 10% de l'aprofitament que obtingui per cessió obligatòria i gratuïta –en compliment de les determinacions de l'article 156.2 TRLUC-, com el sostre que se li adjudiqui per la seva aportació de sòl –d'acord amb l'article 153.4.b de la TRLUC, l'article 12.3 de les Normes Urbanístiques del POUM i punt 6.5 de la seva Memòria.
- 5) En el supòsit que la quantia dels drets a cedir a l'Ajuntament no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable i de conformitat amb l'article 120.1.d) del TRLUC, l'adjudicació de la cessió corresponent al 10% de l'aprofitament mig s'haurà de substituir per una indemnització en metàl·lic.

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

Edificabilitat màxima de l'àmbit

(segons PGO 1983) 1.322 m²st

Edificabilitat màxima de l'àmbit

(segons POUM)2.283 m²st

Edificabilitat diferencial.....961 m²st (dels quals, 807 m²st estan destinats a ús d'habitatge, 154 m²st estan destinats a ús comercial).

Superfície total del Polígon:1.149,0 m²

Superfície finca Privada:736,5 m² (77,24%)

Superfície finca Ajuntament (expropiada)217,0 m² (22,76%)

Superfície del Polígon amb dret a aprofitament:.....961 m² (100%)

Edificabilitat màxima de l'àmbit:2.283 m²st

De conformitat amb els criteris definits en l'apartat anterior, les parts convenen que el 10% de l'aprofitament mig que s'ha de cedir a l'Administració actuant serà el resultant d'efectuar el càlcul següent;

Determinació del 10% d'aprofitament de cessió

Edificabilitat màxima segons PGO 1983:1.322 m²

Edificabilitat màxima segons POUM:2.283 m²

El 10% de l'aprofitament de cessió obligatòria s'ha de calcular sobre l'edificabilitat addicional, és a dir, la diferència entre aquest sostre de 1.322 m² i el previst en el POUM (2.283 m²) que és de 961 m²st

Determinació del 10% d'aprofitament de cessió:96 m²st
(dels quals, 81 m²st estan destinats a ús d'habitatge i 15 m²st estan destinats a ús comercial)

En conseqüència, el repartiment entre les diferents parts de l'edificabilitat diferencial quedarà de la següent manera:

	Sòl aportat (m2)	%	Sostre adjudicable teòric (m2st)	% participació
Propietaris privats	736,5 m2	77,24%	688 m2st (107 m2 de comercial + 561 m2st d'habitatge)	69,5%
Ajuntament	217,0	22,76%	197 m2st (32 m2st de comercial + 165 m2st d'habitatge)	20,5%
Ajuntament	Per cessió d'aprofitament		96 m2st (15 m2st de comercial + 81 m2 d'habitatge)	10,0 %
Total	935,5 m2		961 m2st	100%
Domini públic	195,5 m2			
Total PA (m2)	1.149,0 m2			

Als propietaris privats els correspondrà, a més, el sostre que ja tenien consolidat d'acord amb el planejament anterior (1.322 m²st).

QUART.- D'acord amb les condicions d'ordenació, edificació i ús pròpies de la zona d'edificació "Front d'agrupació parcel·laria en illa tancada" (Clau A.3.4) tota l'edificabilitat ha de concentrar-se en una única parcel·la, per la qual cosa el projecte de reparcel·lació podria efectuar les adjudicacions de sostre bé en règim de proindivís sobre la única finca resultant, bé substituint l'adjudicació de l'aprofitament corresponent a l'Ajuntament, pel seu equivalent en metàl·lic.

En aquest sentit, les parts convenen que aquesta darrera sigui l'opció que es reculli en el projecte de reparcel·lació, fixant, a tal efecte, un valor de repercussió del m2 de sostre net

de despeses d'urbanització de 782 €/m²st per a l'ús d'habitatge i de 469,20 €/m²st per a l'ús comercial. En conseqüència, caldrà compensar l'aprofitament de l'Ajuntament amb un import de 257.563 €, calculat de la següent manera:

165 m²st d'habitatge + 81 m²st d'habitatge = 246 m²st x 782 €/m²st = 192.372 €

15 m²st comercial + 32 m²st comercial = 47 m²st x 469,20 €/m²st = 22.052,40 €

192.372 € + 22.052,40 € = **214.424,40 €.**

L'import indicat, que s'ha d'entendre net de les despeses d'urbanització, haurà de ser ingressat per IMMOBILIARIA AMBAR, S.A, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència, en el dipòsit municipal dels fons del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, per al compliment de les finalitats establertes per l'article 153.4 del TRLUC. No obstant, d'acord amb allò disposat a l'article 156 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel que s'aprova el TRLUC l'import corresponent als metres quadrats d'habitatge s'haurà de destinar obligatòriament per l'Ajuntament a la finalitat especificada per l'article 153.4.b mitjançant un règim de protecció pública, amb la qual cosa es donarà per acomplerta l'obligació establerta a l'apartat 4 de la clàusula segona del present Conveni.

En aquest sentit es convé que les despeses d'urbanització del Polígon seran assumides íntegrament pel propietari privat de l'àmbit, fixant, això no obstant, un valor màxim d'assumpció del cost que es concreta en 150.000 €, a partir del qual correspondria assumir a l'Ajuntament. L'expressat valor inclou el cost de la urbanització de la cobertura de la Riera de Palau, en la seva part proporcional, i els corresponents costos d'urbanització addicionals del Passeig de Ponent. S'exclou d'aquest import el cost de la vialitat bàsica del Polígon, que es concretarà en el seu moment en el corresponent projecte d'urbanització.

En el supòsit que l'import real d'execució de les despeses d'urbanització corresponents a la contribució d'aquest Polígon d'Actuació a sufragar la cobertura de la Riera del Palau no arribi a superar l'import abans referit la societat Inmobiliaria Ambar S.A. es compromet a no reclamar cap devolució de quantitat a l'Ajuntament de Terrassa.

El pagament previ dels imports indicats de les despeses d'urbanització serà condició necessària per a l'obtenció de la llicència d'obres.

CINQUÈ.- La concreció del 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 es determinarà en el corresponent Projecte de Reparcel·lació.

D'acord amb allò disposat a l'article 134.1 del TRLUC s'acorda que els propietaris privats del polígon d'actuació presentaran davant de l'Ajuntament una proposta de Projecte de Reparcel·lació que reculli els pactes continguts en el present Conveni, en el termini màxim de 6 mesos des de la seva aprovació definitiva. Així mateix, per a la tramitació del referit instrument d'equidistribució serà necessari que s'hagi presentat simultàniament davant l'Ajuntament una proposta de Projecte d'urbanització de la vialitat bàsica del Polígon, per a la seva tramitació i aprovació de conformitat amb allò que disposa l'article 49 del RLUC en concordança amb l'article 141 del Reglament de Planejament (aprovat per Real Decret 2159/1978, de 23 de juny).

En cas d'incompliment del termini pactat, l'Ajuntament podrà declarar sense efecte el Conveni i, en conseqüència, podrà formular i tramitar quan correspongui el projecte de reparcel·lació, incorporant, en qualsevol cas, les actualitzacions que pertorquin dels valors de repercussió i urbanització expressats en el present document.

SISÈ.- Les Propietats 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.

SETÈ.- 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 de la Llei 7/85 Reguladora de les Bases de Règim Local, modificada per la Llei 11/1999, el 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 i normativa urbanística aplicable.

El present conveni se sotmetrà al requisit de publicitat previst a l'article 98 de la TRLUC.

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 duplicat exemplar i a un sol efecte.

Josep Aran Trullàs
Primer Tinent d'Alcalde i Regidor de l'Àrea
de Planificació del Territori de l'Ajuntament de Terrassa

José Luis Rodríguez Enfedaque,
IMMOBILIARIA AMBAR, S,A,