

A la ciutat de Terrassa, a 24 de novembre de 2004

REUNITS

D'una part, el senyor **Josep Aran i Trullàs**, Regidor de l'Àrea de Planificació del Territori, en representació de l'**AJUNTAMENT DE TERRASSA**.

De l'altra, el senyor **Melcior Divorra i Reig**, actuant en nom propi, amb DNI número 39.113.809, major d'edat, casat amb separació de béns, veí de Terrassa al carrer Mare de Déu dels Àngels, número 20.

El senyor **Antoni Giménez Carné**, major d'edat, veí de Sabadell, amb domicili a la Plaça Joan Morral, número. 5, 4ª planta porta 1ª, i amb DNI número 39.035.908-D i el **Sr. Francisco Herrero Díaz**, major d'edat, veí de Barcelona, amb domicili a la Via Laietana número 37, 6ª planta porta 2ª, i DNI número 33.891.860-A, aquest últim com a persona física designada per la societat "ARRELS SERVEIS I GESTIÓ, S. L.", domiciliada a Barcelona, Via Laietana, número 37, 6ª, 2ª, amb NIF número B-62122198, constituïda per temps indefinit mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, Sr. Xavier Roca Ferrer, el dia dinou de novembre de mil nou-cents noranta-nou, inscrita en el Registro Mercantil, en el Tom 32171, foli 142, número B-209300. Ambdós actuen en nom i representació com administradors solidaris de la mercantil "**PROMOCIÓN DE TERRENOS GAIÀ, S.L.**", domiciliada a Barcelona, Via Laietana número 37, 6º, 2ª. Con NIF B-63134290, constituïda per temps indefinit mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, Sr. Miquel Tarragona Coromina, el dia onze de Març de dos mil tres, número 1.179 de protocol, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en el Tom 35.419, foli 208, número B-267068.

El senyor Rafael Casulleras Petit, major d'edat, veí de Terrassa, amb domicili professional a la Rambla Egara núm. 350, i amb NIF número 39147702T, en representació de l'entitat **CAIXA DE TERRASSA**, segons escriptura de poders atorgada en data 3 de febrer de 1994 davant del Notari Joaquim Segú Vilahur.

Les parts es reconeixen i asseguren la capacitat legal necessària per a l'atorgament del present Conveni Urbanístic i a tal efecte

MANIFESTEN

I.- Que en data 5 de novembre de 1.993, l'Excm. Ajuntament de Terrassa i el senyor Melcior Divorra Reig varen signar un Conveni Urbanístic, a l'objecte de dur a terme la "Modificació Puntual del P.G.O. pel desenvolupament urbanístic de la reforma interior del sector RENFE" de la ciutat. Com a conseqüència de l'esmentat conveni, els terrenys propietat del Sr. Divorra varen quedar inclosos en la denominada Unitat d'Actuació número 4, amb un sostre edificable de 5.286 m², dels quals 4.200 m² es destinaven a habitatge i la resta per altres usos distints. Aquest canvi d'us del terreny comportava per la propietat les següents obligacions:

- a.- *Cedir gratuïtament i lliure de càrregues i gravàmens les superfícies de terreny destinades a espais lliures.*
- b.- *Evacuar i enderrocar les edificacions actuals.*
- c.- *Executar i/o pagar en el seu cas, la part que li correspongui per despeses d'urbanització del sector.*
- d.- *Satisfer l'import de les taxes o càrregues per l'aprofitament de l'edificabilitat pròpia i de la complementària.*

En aquest sentit , les càrregues per l'aprofitament fixades varen ser:

--- de l'edificabilitat pròpia.....3.776 m² X 750 = 2.850.880 pta.
--- de l'edificabilitat complementària (B.2)....1.133 m² X 10.600 = 12.009.800 pta.
--- de l'edificabilitat complementària (B.3).....377 m² X 15.100 = 5.692.700 pta.

II.- L'esmentat Conveni es va desenvolupar mitjançant l'Estudi de Detall de Reordenació Volumètrica de la Unitat d'Actuació número 4 aprovat definitivament en data 9 de juny de 1995. L'Estudi de Detall va incloure dins el seu àmbit territorial una nova porció de terreny de la mateixa propietat, proposant una nova reparcel·lació i una reordenació volumètrica, sense sobrepassar les superfícies màximes edificables convingudes.

Com a conseqüència de l'Estudi de Detall i de la corresponent reparcel·lació voluntària tramitada en execució de la Unitat d'Actuació, es varen configurar cinc noves finques registrals, que són les que figuren actualment al Registre de la Propietat de Terrassa. Les finques 1, 2, 3 i 4 es varen adjudicar al propietari inicial del solar, senyor Melcior Divorra i Reig, i la finca número 5 s'adjudicà a l'Ajuntament de Terrassa en concepte de cessió obligatòria amb destinació a vial i espais lliures, en compliment de les previsions contingudes en el planejament.

Actualment, la companyia "PROMOCIÓN DE TERRENOS GAIA, SL" és l'actual titular de la finca número 1 de l'esmentat Estudi de Detall, en virtut de contracte de compravenda efectuada al senyor Melcior Divorra, elevada a públic mitjançant escriptura autoritzada en data 3 d'octubre de 2003 pel Notari Angel García Diz.

III.- En l'Estudi de Detall es determinava que per a cada zona l'edificabilitat era la corresponent a un total de 4.205,74 m² de sostre per la unitat d'actuació número 4 i de 793,15 per la finca número 3 respectivament. Així mateix, s'indicava que: *"La resta d'edificabilitat establerta per Conveni Urbanístic i no exhaurida en aquest estudi de detall quedarà com edificabilitat complementària (Tipus B.2), 703,26 m² i com edificabilitat complementària (Tipus B.3), 377,00 m²."*

No obstant, les expectatives edificatòries que es derivaven de la Unitat d'Actuació no es varen arribar a materialitzar en la seva totalitat per part dels propietaris afectats.

IV.- En data 4 de juliol de 2.003, mitjançant resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, s'aprovà definitivament el nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa (POUM, en endavant). El POUM ha modificat l'ordenació de la unitat d'actuació número 4 del sector RENFE, establint com a edificable part de la finca número 5 cedida al seu dia a l'Ajuntament en concepte de cessió obligatòria i gratuïta. La qualificació de l'àmbit de l'antiga UA que dona front al carrer Amadeo de Savoia és de A2.0, illa homogènia, amb un sostre edificable de planta baixa més tres plantes. Per la seva part, l'àmbit que dona al carrer Miquel Àngel, qualificat igualment A2.0, permet l'edificació en planta baixa més quatre plantes pis.

La resta de l'àmbit ha quedat qualificat com A6.1.b, corresponent a ordenacions en sectors urbans complexes amb condicions particulars de desenvolupament, referent a la zona RENFE - Parc del Nord.

Cal dir que la parcel·la número 1 de l'anteriorment citat Estudi de Detall, corresponent amb la finca registral número 34.895, inscrita al tom 2539, llibre 851, foli 196, es troba gravada amb una hipoteca a favor de la Caixa d'Estalvis de Terrassa.

V.- Per tal d'adequar la realitat física de l'esmentat àmbit de sòl urbà consolidat a les noves exigències del planejament vigent, resulta convenient que es procedeixi a la delimitació d'un polígon d'actuació que permeti l'execució de l'ordenació prevista pel POUM redistribuint novament els beneficis i càrregues derivades del nou pla, tenint en compte les càrregues i expectatives edificatòries derivades de la incompleta execució de l'antiga Unitat.

L'equitativa distribució entre els propietaris afectats dels beneficis i càrregues derivats del nou planejament obliga, en efecte, a delimitar un polígon d'actuació que inclogui les parcel·les de l'antiga UA4 qualificades pel POUM d'illa homogènia, Clau A2.0, situades en la confluència dels carrers Amadeo de Savoia, número 19 i Miquel Àngel, l'indant amb les finques propietat del

Senyor Melcior Divorra Reig i amb la finca número 17 del carrer Amadeu de Savoia, que ocupen una superfície de 1.226,18 metres quadrats, amb un total sostre edificable de 4.584,70 m².

De fet, en el Conveni de 1993, ja es va preveure la possibilitat de que el mateix pogués ser objecte de modificacions en el futur, amb l'objecte de desenvolupar-lo i adaptar-lo, en el seu cas, a les noves circumstàncies del moment, tal i com es desprèn dels seus pactes Setè, Vuitè i Novè.

VI.- L'Ajuntament de Terrassa és propietari d'una de les finques incloses dins l'àmbit del polígon d'actuació que es proposa, obtinguda en concepte de cessió obligatòria i gratuïta en execució de l'antiga UA4 (part de la finca resultant núm.5). Això no obstant, de conformitat amb allò disposat a l'article 120.5 de la LUC l'aportació a la comunitat reparcel·latòria de l'esmentada finca no dóna dret a l'obtenció d'aprofitament urbanístic en concepte de subrogació.

L'Estudi de Detall esmentat va preveure l'obligació per part dels propietaris de la UA4 de pagament de l'import corresponent a les càrregues complementàries per l'aprofitament no materialitzat, càrregues aquestes que avui resten encara pendents d'abonar a l'Ajuntament. Mitjançant el present Conveni es proposa la redistribució entre els propietaris de les noves expectatives edificatòries derivades del POUM, convertint així mateix i a tal efecte en sostre edificable a favor de l'Ajuntament de Terrassa l'import corresponent a les càrregues esmentades, de tal forma que es doni per acomplerta l'obligació adquirida en el seu dia per la propietat.

D'aquesta manera es pretén satisfer els interessos municipals, tant pel que fa a la culminació del procés edificatori de l'àmbit, com a l'acompliment de l'objectiu preceptuat a l'article 57.3 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme de Catalunya, relatiu a la previsió de reservar terrenys per a la construcció d'habitatges de protecció pública. Així mateix, es pretén també satisfer els interessos dels particulars, en tant en quant s'impulsa el desenvolupament i execució necessaris per tal de materialitzar el sostre atribuït pel planejament vigent.

VI.- En definitiva, amb l'objectiu final d'adequar a la realitat física i jurídica actual la nova ordenació prevista pel planejament vigent a l'àmbit de l'antiga Unitat d'Actuació 4 del Sector RENFE (Fundició Divorra), les parts indicades a l'encapçalament d'aquest document,

ACORDEN

PRIMER.- Que l'Ajuntament de Terrassa procedirà a tramitar un projecte de delimitació del polígon d'actuació que comprendrà les parcel·les situades en la confluència dels carrers Amadeu de Savoia, número 19, i Miquel Àngel 22-24, que ocupa una superfície de 1.226,18 metres quadrats, amb un total sostre edificable de 4.584,70 m² en virtut de la nova ordenació urbanística configurada pel vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), i de conformitat amb allò disposat a l'article 112.5, primer paràgraf, en concordança amb el 113 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme de Catalunya. (S'acompanya plànol de la delimitació del polígon d'actuació).

SEGON.- Que l'Ajuntament de Terrassa procedirà a tramitar el Projecte de Reparcel·lació voluntària del polígon d'actuació referit en l'acord precedent, de conformitat amb els articles 113 i 118 i ss de la Llei 2/2002, d'urbanisme de Catalunya i seguint els següents criteris pel seu desenvolupament (S'acompanya plànol de les parcel·les resultants de la reparcel·lació):

1. Distribució dels beneficis i càrregues proporcionalment en funció de la superfície aportada amb dret a aprofitament.

El Sr. Melcior Divorra i Reig ostentarà un coeficient de participació sobre la total superfície de l'àmbit (1226,18 m²), d'un 3,94%, corresponent als 48 m² que hi aporta. Per la seva banda, "PROMOCIÓN DE TERRENOS GAIÀ, SL", ostenta un coeficient de participació dins l'esmentat polígon d'un 53, 32%, corresponent als 653,78 m² que hi aporta.

2. L'edificabilitat complementària reconeguda a l'Estudi de Detall de la UA4 del Sector RENFE es reconvertirà en sostre edificable que serà adjudicat a l'Ajuntament de Terrassa en substitució del pagament de la indemnització econòmica. Aquest sostre serà destinat a habitatge de protecció pública de conformitat amb les prescripcions de la LUC.

Parcel·les	Càrregues complementàries convingudes	Actualització càrregues complementàries	€/M ² Sostre	Conversió en m ² de sostre
1	86.296,60 €	120.815,24 €	267,23 €/m ²	452,10 m ²
2	15.686,00 €	21.960,40 €	267,23 €/m ²	82,17 m ²

En conseqüència, de la conversió de l'import de les càrregues complementàries en sostre edificable, en resultarà un total de 534,27 m² de sostre, que es materialitzaran en la parcel·la resultant núm.2 que s'ubicarà amb front al C/Amadeu de Savoia, llindant amb la finca del núm.17 del mateix carrer, amb una façana mínima de 8,56 metres.

L'esmentada finca gaudirà del dret de servitud de llums i vistes respecte a la finca resultant núm.1, ubicada a la seva part posterior (límit sud). A tal efecte resultarà necessari que el projecte de reparcel·lació prevegi la constitució de la corresponent servitud sobre la parcel·la resultant núm.1.

3. Les finques resultants es valoraran sota criteris objectius i generals, i en funció de l'aprofitament urbanístic atribuït pel POUM a l'àmbit.

S'atribuirà al senyor Melcior Divorra i Reig i a la companyia PROMOCIÓN DE TERRENOS GAIA, SL en proindivís, en la proporció de 65,46 % i 34,54 % respectivament, un sostre de 4.050,43 m²st, respecte del total sostre de l'àmbit

4. Les parcel·les resultants s'hauran de localitzar preferentment en un lloc proper al de les antigues propietats dels mateixos titulars.

5. S'hauran d'adjudicar com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i les característiques adequades per a edificar-hi conforme el planejament.

6. S'haurà de tenir en consideració del diferent valor que les parcel·les destinades a habitatge de protecció pública tenen respecte els de renda lliure.

TERCER.- El present Conveni ha de ser sotmès al tràmit d'informació pública per un període d'un mes, per tal que els interessats puguin formular les al·legacions que estimin convenientes, de conformitat amb els articles 113 de la LUC i 8 del Decret 287/2003, pel qual s'aprova el reglament parcial de la LUC.

Transcorregut aquest termini, l'Ajuntament haurà d'adoptar l'acord d'aprovació definitiva en el termini de dos mesos des del venciment del termini d'informació pública.

QUART.- El present Conveni, junt amb el Projecte de delimitació poligonal i el Projecte de reparcel·lació voluntària podran ser objecte de tramitació simultània, de conformitat amb els articles 8 del RLUC i 83.9 de la LUC.

De conformitat amb l'article 32.3 del POUM la competència per a l'aprovació dels Convenis urbanístics com el que ens ocupa és el Ple de la Corporació. D'acord amb l'article 53.1s) del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, la competència per l'aprovació del Projecte de delimitació poligonal, així com del Projecte de Reparcel·lació Voluntària, corresponen a l'Alcalde.

Pel que fa a la tramitació a seguir per a l'aprovació dels citats instruments s'haurà d'estar a l'establert a l'article 113 de la LUC i 8 del RLUC.

CINQUÈ.- Una vegada es produeixi la inscripció en el Registre de la Propietat del Projecte de Reparcel·lació voluntària, els propietaris de la resta de parcel·la denominada número 2 no inclosa en l'àmbit del projecte, es comprometen a agregar-la jurídicament amb la parcel·la de la seva propietat número 3, on està actualment la benzinera. És a dir, s'haurà de procedir a agregar en una nova finca la resta de finca que consta inscrita en el Registre amb el número 34.897, amb la finca número 34.899, ambdues inscrites en el Registre de la Propietat número 3 de Terrassa. El termini pel compliment de aquest compromís serà de tres mesos a comptar des del moment dit inicialment.

SISÈ.- 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 11/1999, de modificació de la Llei 7/85 Reguladora de les Bases de Règim Local, el Decret 2/2003, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya i normativa urbanística aplicable.

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.

Sr Josep Aran i Trullàs

PROMOCIONES DE TERRENOS GAIÁ, S.L.

Sr. Melcior Divorra Reig

CAIXA DE TERRASSA