

CONVENI URBANÍSTIC PER A LA DETERMINACIÓ DELS CRITERIS DE REPARTIMENT DE L'APROFITAMENT DEL SECTOR DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT DE LA CARRETERA DE MONTCADA (PA-MON330) DE TERRASSA

A la ciutat de Terrassa, a 14 desembre de 2004

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. Fernando Cirera Nogueras, major d'edat, amb DNI número 46.218.792-Q i domicili a efectes del present acte a la Gran Via Carles III, 98-9º (08028) Barcelona.

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. Fernando Cirera Nogueras, en nom i representació de la companyia mercantil **PROMOCIONES HABITAT, S.A.** domiciliada a la Gran Via Carles III, 98-9º (08028) Barcelona constituïda per temps indefinit sota la forma de Societat Anònima, mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, Sr. José M^a de Porcioles y Colomer, de data 13 de gener de 1971, Protocol número 151.

Dita societat es troba inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, al Tom 1.866, Full número 17.862, Foli 217, Llibre 1.277 de la secció segona de societats, inscripció primera, proveïda del CIF número A-08.263.972. Adaptada a la vigent normativa en escriptura autoritzada davant del Notari de Barcelona, Sr. Fernando Hospital Rusiñol, en data 9 de març de 1992, Protocol número 1.248, inscrita al Tom 22.048, Foli 61, Full B-32.232, inscripció 20^a de la qual s'incorpora al present expedient com a *document número 1*, còpia compulsada.

El Sr. Fernando Cirera Nogueras es troba facultat per aquest atorgament en virtut del seu càrrec d'Administrador únic de la societat per al qual fou nomenat i en virtut de l'apoderament especial conferit mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, Sr. Fernando Hospital Rusiñol, en data 29 de maig de 1996, Protocol número 2.028 càrrec que manifesta es troba vigent. S'incorpora com a *document número 2*, còpia compulsada de dita escriptura que queda unida al present expedient.

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 l'aprovació definitiva del 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 de Montcada PA-MON330 que es correspon amb un sector de sòl urbà no consolidat que inclou les parcel·les localitzades entre els carrers del Vallparadís, carrer de Prim (núm. 2-4), Carretera de Rubí (núm. 3-13) i Carretera de Montcada (núm. 330-332) i quin objectiu és el de transformar els usos dels terrenys actualment ocupats per activitats productives en nou teixit residencial per tal d'aconseguir per tal d'aconseguir un nou front edificat amb més amplitud de vorera en la carretera de Montcada. S'acompanya com a *document número 3*, la fitxa normativa de l'esmentat sector continguda en el POUM.

Les condicions d'ordenació, edificació i us venen establertes pels articles 92 i 93 de 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;

"Zona d'edificació de Fronts d'agrupació parcel·laria en illa homogènia, clau A2.8, amb les condicions d'edificació, parcel·lació i ús determinades a les Normes Urbanístiques i amb els paràmetres definits directament pel Polígon d'Actuació.

Dades inicials:

Sòl d'aprofitament privat inicial : 3.078m²

Dades finals:

reserves de sòl públic	Viari	1.890m ²	44,91%
	SÒL PÚBLIC		44,91%
Sòl d'aprofitament privat	Residencial	2.318m ²	55,09%
	SÒL PRIVAT		55,09%

Alçada màxima:

PB+6

Coefficient d'edificabilitat brut: 2,33m²st/m²sl

Coefficient d'edificabilitat net/aprof inicial: 3,19m²st/m²sl

Paràmetres indicatius:

Edificabilitat màxima de l'àmbit: 9.812m²

Nombre orientatiu d'habitatges: 93

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 compensació bàsica.

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

Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins del Polígon d'Actuació estaran subjectes al règim de fora d'ordenació”.

II.- Que l'entitat mercantil és propietària de la totalitat de les finques incloses en l'àmbit del Polígon d'Actuació PA-MON330 i que són les següents;

Finca número 1:

Descripció registral: “*URBANA: Solar edificable sito en Terrassa, en la calle Prim, donde le corresponde el número cuatro. Ocupa una superficie de ciento tres metros cuadrados. Linda; por su frente o Sur, parte con dicha calle y parte con sucesores de María Brosa; por la izquierda entrando, según recta de quince metros, con solar de la Sra. Casajuana; por la derecha, parte con sucesores de María Brosa y parte con los de Mercedes Ullés; y por el fondo, mediante recta de dos metros noventa y cinco centímetros, también con el solar de la señora Casajuana*”.

Dades Registrals: Inscrita al Registre de la Propietat número 3 de Terrassa, al tom 1083, llibre 365, foli 73, finca número 13123.

Càrregues: Lliure de càrregues, gravàmens i ocupants.

Referència cadastral: 8213504-DG1081B-0001-AU.

Titular: PROMOCIONES HABITAT, S.A. en virtut de l'escriptura de compraventa atorgada per la Sra. Concepción Casajuana Gibert a favor d'aquesta societat davant del Notari de Terrassa, Sr. Angel García Diz ,en data 22 d'octubre de 2004, Protocol número 1615.

S'acredita la titularitat i les altres circumstàncies de la indicada finca mitjançant la corresponent escriptura de la qual s'incorpora còpia compulsada formant part integrant d'aquest conveni com a *document número 4*.

Finca número 2:

Descripció registral: “*URBANA: casa de dos solares o cuerpos, sita en esta ciudad de Terrassa, con frente a la Carretera de Rubí, número uno, compuesta de bajos y azotea, con su correspondiente patio al detrás, en la que existe un cubierto y un lavadero. Mide de ancho nueve metros, equivalentes a cuarenta y seis palmos, veinticinco centímetros y de largo la casa, cincuenta palmos, cincuenta centímetros; y el patio ocupa una superficie de dieciséis metros treinta y tres decímetros cuadrados, ocupando una total superficie de ciento cincuenta y siete metros, seis decímetros cuadrados, de los que noventa y un metros cuadrados corresponden a la vivienda y siete metros cuadrados, al cubierto y lavadero, LINDA: por su frente, Poniente, con dicha carretera; por su derecha saliendo, Norte, parte con repartidor o plumero propiedad de la Sociedad Mina Pública de Aguas de*

Terrassa y parte con la carretera que de esta ciudad, dirige a Sabadell; por su izquierda, Mediodía, y espalda, Oriente, con finca de Antonio Colomé y Laboriana, S.A.

Se halla dotada con un cuarto y medio de pluma de agua de pie, medida en Barcelona, procedente del caudal de la Sociedad Mina Pública de Aguas de Terrassa, que se recibe en el repartidor o plumero levantado en el eje de las carreteras de Montcada y de Rubí”.

Dades Registrals: Inscrita al Registre de la Propietat número 3 de Terrassa, al tom 2.353, llibre 746 de la secció 1^a, foli 29, finca número 265-N.

Càrregues: La descrita finca es troba lliure de càrregues, gravamens i arrendataris.

Referència cadastral: 8213501-DG1081B-0001-UU.

Titular: PROMOCIONES HABITAT, S.A. en virtud de l'escriptura de compraventa atorgada pel Sr. Joan Francesc Reig Montaner a favor de dita societat davant del Notari de Terrassa, Sr. Àngel García Diz, en data 10 de desembre de 2004, Protocol número 5581.

S'acredita la titularitat i les altres circumstàncies de la indicada finca mitjançant la corresponent escriptura, còpia compulsada que s'incorpora formant part integrant d'aquest conveni, com a *document número 5*.

Finca número 3

Descripció registral: *“Una porción de terreno, de superficie dos mil ochocientos noventa y cinco metros noventa y cuatro decímetros cuadrados, equivalentes a setenta y seis mil seiscientos cincuenta palmos treinta y ocho décimos de palmo, también cuadrados, situada en la ciudad de Tarrasa, entre la carretera de Rubí, la calle de Prim, la de Vallparadís y la carretera que se dirige a Sabadell, en parte de cuyo terreno y con frente a la carretera de Rubí, halla levantada la casa número tres, y otras edificaciones que constituyen las casas números cinco, siete, once y trece, no existiendo el número nueve, compuesta la primera de bajos y un piso y las otras de bajos solamente, todas con patio detrás y unidas entre sí, con comunicación interior. Linda en junto, por su frente, oeste, con la carretera de Rubí; por u derecha, saliendo, Norte, con finca que fue de D. Eduardo Mestres y parte con la carretera de Sabadell y Moncada; por su izquierda, Sur, parte con tierras de José Valldeperas, parte con honores de José Codina, parte con los de Juan Gibert y parte con la calle Prim; y por su fondo, Este, con la calle Vallparadís”.*

Dades registrals: inscrita al Registre de la Propietat número 3 de Terrassa, al tom 749, llibre 290 de terrassa, secció 1^a, foli 237, finca número 5.117, inscripció 23^a.

Càrregues: la finca descrita es troba lliure de càrregues i gravàmens.

Referència cadastral: 8213502-DG1081B-0001-HU.

Titular: PROMOCIONES HABITAT, S.A. en virtud de l'escriptura de compravenda atorgada per la Sra. Mercedes Ulles Vallhonrat a favor d'aquesta societat davant del Notari de Barcelona, Sr. Antoni Rosselló Mestre, en data 10 de desembre de 2004, Protocol número 6165.

S'acredita la titularitat i les altres circumstàncies de la indicada finca mitjançant la corresponent escriptura, còpia compulsada que s'incorpora formant part integrant d'aquest conveni com a *document número 6*.

III.- El restant sòl a sumar la superfície total de l'àmbit del Polígon d'Actuació és a dir, 1.130 m² son 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 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme de Catalunya (en endavant, LUC).

IV.- Que, de conformitat amb la Llei d'Urbanisme 2/2002, i 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 aprofitaments previstos al Polígon d'Actuació de la Carretera de Montcada PA-MON330 previst en el document del referit instrument de planejament general definitivament aprovat, per la qual cosa formulen el present conveni i es sotmeten als següents

PACTES

PRIMER.- A l'empara de l'article 98.4 de la LUC 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 l'aprofitament del Polígon d'Actuació urbanística PA-MON330 del POUM a la Carretera de Montcada.

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 reparcel·lació voluntària o propietari únic) fent així innecessària la constitució de la Junta de Compensació.

SEGON.- Per al repartiment dels aprofitaments previstos en la fitxa del Polígon d'Actuació PA-MON330, que són els 9.812 m²st resultants de la ordenació establerta en la pròpia fitxa normativa, s'estableixen els criteris següents;

- 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.
- De conformitat amb la Fitxa normativa del Polígon d'actuació de reiterada menció, la propietat ha d'efectuar 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 de conformitat amb l'article 43 de la LUC, en concordança amb l'article 16 del Reglament parcial de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret 278/2003, de 4 de novembre (en endavant, RLUC) i amb l'article 59 de les Normes Urbanístiques del POUM.

- 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 9.063 m² i el previst en el POUM (9.812 m²) i, per consegüent, el 90% restant correspon al propietari privat en funció dels drets aportats.
- 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 LUC-, com el sostre que se li adjudiqui per la seva aportació de sòl –d'acord amb l'article 153.4.b de la LUC, l'article 12.3 de les Normes Urbanístiques del POUM i punt 6.5 de la seva Memòria-.
- 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) de la LUC, l'adjudicació de la cessió corresponent al 10% de l'aprofitament mig s'haurà de substituir per una indemnització en metàl·lic.

TERCER.- 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 resultat d'efectuar el càlcul següent;

Edificabilitat màxima de l'àmbit (segons PGO 1983)	9.063 m ² st
Edificabilitat màxim de l'àmbit (segons POUM)	9.812 m ² st
Edificabilitat diferencial.....	749 m ² st
Determinació del 10% d'aprofitament de cessió	74,90 m ² st

Atès que la quantia dels drets a cedir a l'Ajuntament no arriba al 15% de la parcel·la mínima edificable i, de conformitat amb allò que disposa l'article 120.1.d) de la LUC l'adjudicació de la cessió corresponent al 10% de l'aprofitament mig s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic.

A aquests efectes, es determina que el valor del m²/sostre en aquest àmbit, segons preu de mercat, és de 781,30 €/ m² sostre pel que resulta una compensació en metàl·lic d'un import de **58.519,37 €** que s'haurà de contemplar degudament, com a indemnització substitutòria, en el Projecte de Reparcel·lació corresponent al present Polígon. Cal dir que, en qualsevol cas, aquesta quantitat no comporta per l'Ajuntament de Terrassa despeses d'urbanització.

QUART.- 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 projecte de Reparcel·lació. La concreta ordenació dels volums edificables es recollirà preferiblement en el Projecte de Reparcel·lació d'acord amb el previst a l'article 58.3.a) de la LUC.

En aquest sentit, convé advertir que per a l'aprovació inicial del referit instrument d'equidistribució serà necessari que s'hagi presentat simultàniament el Projecte d'obres

d'urbanització que correspongui 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).

CINQUÈ.- De conformitat amb el previst en l'article 114.4 de la LUC els costos d'urbanització seran assumits pel propietari únic de l'àmbit. L'Ajuntament de Terrassa no és propietari de finques amb dret a aprofitament dins d'aquest àmbit, pel que no se li ha assignarà cap coeficient de participació en els beneficis i les càrregues derivades del planejament.

SISÈ.- La Propietat s'obliga 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 LUC.

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

Fernando Cirera Nogueras
En nom i representació de la societat PROMOCIONES HABITAT, S.A.